UNIVERSITÉ D'ALGER — FACULTÉ DE DROIT
Année 1952 — N° 4

Le maintien dans les lieux des occupants de locaux d'habitation et professionnels et les moyens pour le bailleur de le faire cesser en France métropolitaine et en Algérie

THÈSE
pour le DOCTORAT en DROIT

Présentée et soutenue publiquement le 6 Juin 1952

PAR

PIGOT André Joseph
Né le 27 Octobre 1922
à Perpignan (Pyr. Orient[les])

Jury : MM. BRETON, Président
BOYER, DERRIDA } Suffragants

1952

UNIVERSITÉ D'ALGER

FACULTÉ DE DROIT

Professeurs Honoraires

MM.	MILLIOT, ✻, I. ✪	Professeur honoraire, Professeur à la Faculté de Droit de Paris.
	LE BRETON, ✻	Professeur à la Faculté de Droit de Lille.
	COSTE-FLORET, ✻ ..	Professeur à la Faculté de Droit de Montpellier.
	MALLARMÉ, I. ✪ ...	Professeur honoraire.

Professeurs

MM.	BRETON, ✻, I. ✪ ...	Doyen, Professeur de Droit civil.
	GAFFIOT, I. ✪	Assesseur du Doyen, Professeur d'Economie politique.
	CHAUVEAU, ✻, I. ✪.	Doyen honoraire, Professeur de Droit commercial.
	VIARD, I. ✪	Professeur de Droit Algérien, Tunisien et Marocain.
	BERGER-VACHON, I.✪	Professeur de Droit pénal.
	BOUSQUET, I. ✪	Professeur de Sociologie nord-africaine.
	ROUSSIER, I. ✪	Professeur de Droit romain.
	RODIÈRE, ✻, ✪	Professeur de Droit civil, en mission.
	CHEVALLIER J.	Professeur, détaché à l'Ecole française de Droit de Beyrouth.
	SAINT-GERMES, I. ✪.	Professeur d'Economie politique approfondie.
	LAMBERT, ✪	Professeur de Pandectes et d'Histoire du Droit privé.
	FABRE, ⚜	Professeur de Droit public, chargé de cours à la Faculté de Droit d'Aix.
	PEYREGA	Professeur de Droit et Sciences coloniales.
	MABILEAU	Agrégé.
	LEMOSSE	Agrégé.
	STARCK	Agrégé.
	CHAVANNE	Agrégé.
	BOULOUIS	Agrégé.
	TABATONI	Agrégé.
	DUPUY	Agrégé.
	BOYER Louis	Agrégé.
	FREYRIA	Agrégé.
	DERRIDA, ⚜	Chargé des fonctions d'agrégé.
	GUIHO	Chargé des fonctions d'agrégé.

NOTA. — *La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.*

« LE MAINTIEN DANS LES LIEUX DES OCCUPANTS DE LOCAUX D'HABITATION ET PROFESSIONNELS, ET LES MOYENS POUR LE BAILLEUR DE LE FAIRE CESSER EN FRANCE MÉTROPOLITAINE ET EN ALGÉRIE »

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

AVANT-PROPOS

La certitude de pouvoir réclamer, contre le propriétaire de l'immeuble habité, un droit au logement avec des garanties de stabilité, sinon de confort, est un sentiment qu'éprouvent la plupart des locataires ou occupants de locaux à usage d'habitation et professionnels, dès qu'ils sont installés dans les lieux.

Ce sont des habitudes changées, et, peut-être, un principe nouveau pour l'avenir, que laisse entrevoir l'évolution de la loi et des mœurs en matière de location d'appartements.

Cette évolution, qui tient davantage, semble-t-il, à l'histoire économique qu'à la juridique, s'est faite, certainement, sous la pression d'impérieuses circonstances, mais elle a établi, peu à peu, un état d'esprit qui tend à faire considérer comme un droit formel, découlant de la nature des choses, celui d'être assuré de la tranquillité et de la continuité de jouissance dans un logement loué à un juste prix.

Nous nous proposons, ici, bien modestement, d'étudier le maintien dans les lieux des occupants de locaux d'habitation et professionnels et les moyens pour le propriétaire de le faire cesser, en France métropolitaine et en Algérie.

Nous voudrions examiner cette question du maintien dans les lieux et de sa fin dans toutes ses formes, pour toutes les catégories de bénéficiaires ; et ensuite, à la lumière de cet examen, essayer, en nous plaçant d'un point de vue essentiellement juridique, de poser les principales questions qui découlent de ce régime des rapports entre preneurs et bailleurs de locaux d'habitation et professionnels, tant en ce qui concerne le contrat de bail que le droit de propriété du bailleur.

— Dans une introduction, nous ferons donc un rapide historique de la question, et nous verrons quelles sont les positions adoptées dans les divers pays voisins de la France.

— Dans une première partie, nous examinerons, de façon aussi détaillée que possible, le maintien dans les lieux.

— Dans une deuxième partie, nous tenterons, avec toute la minutie désirable, d'étudier les moyens, pour le propriétaire, de faire cesser ce maintien dans les lieux.

— Enfin, dans notre conclusion, connaissant les prérogatives de chacune des parties en présence, nous essayerons de poser les questions qu'il importe, semble-t-il, actuellement, de poser, en ce qui concerne l'influence du maintien dans les lieux sur le contrat de location et sur le droit de propriété des immeubles à usage d'habitation.

Notre étude s'applique à la France métropolitaine et à l'Algérie. Mais le régime en vigueur en Algérie étant, parfois, différent de celui de la métropole par le fait même des réalités algériennes, nous signalerons, à la fin de chacune des deux premières parties, les particularités relatives à l'Algérie.

INTRODUCTION

I. - Evolution historique

L'intervention sérieuse du législateur pour une modification selon les circonstances des rapports entre preneurs et bailleurs de locaux d'habitation et professionnels est certainement de création moderne et, à bien des égards, particulière à notre pays.

Sans remonter au droit romain dont, à tort ou à raison, on a coutume de dire qu'il fut l'organisateur et le mainteneur intraitable du droit absolu du propriétaire quel que soit l'objet auquel il s'applique, il n'est pas inutile, pour marquer l'évolution en la matière, de rechercher, dans notre ancien droit, s'il y eut, pendant certaines périodes, dans les rapports entre propriétaires et locataires, une législation ou, au moins, une ébauche d'organisation limitant les droits des bailleurs et protégeant les preneurs.

La loi générale n'a jamais été démentie qui subordonne étroitement, en matière de loyers, le législatif à l'économique. C'est toujours sous l'emprise des nécessités, sous la pression des événements que le pouvoir a été obligé d'intervenir dans une matière qui, en période normale, était habituellement largement abandonnée aux lois de l'offre et de la demande et à l'initiative privée.

Et, sous l'ancien régime, une réglementation, lorsqu'elle intervint, s'intégra normalement dans l'organisation du moment et se fit sous forme de privilèges accordés à certaines catégories de personnes appartenant à des ordres ou des corps particuliers.

Pour citer des cas concrets, il n'est besoin que d'examiner comment fut réglé, au XIII[e] siècle, le différend qui opposait les bourgeois propriétaires et bailleurs de logements et de salles de cours aux étudiants et aux suppôts de l'Université de Paris (1).

La conjoncture économique de cette époque voulait que l'afflux des maîtres et des écoliers à Paris ait fait hausser à l'excès les loyers, tant pour les salles de cours que pour les chambres d'étudiants. Les seigneurs laïques et temporels de Paris se désintéressaient de la question. L'Université, elle-même, qui jouissait de privilèges importants, essaya d'enrayer ces abus en s'arrogeant très tôt, dès 1210, le droit de taxer les logements offerts à ses étudiants. Mais il eût fallu que cette taxation fût acceptée et sanctionnée par le pouvoir, l'Université n'ayant pas juridiction sur les loyers. Pendant les premiers temps, fut employée une méthode qui se rapproche du boycottage moderne et du mot d'ordre syndical, et que l'on pourrait définir en termes plus savants et pour l'appliquer à cette période d'organisation de la société en corps privilégiés : un procédé en dehors du droit normal de relation, une mesure unilatérale prise par un groupe cohérent à l'encontre d'autres groupes sur lesquels il n'a pas de moyens d'action

---

(1) Crevier et Ch. Jourdain : Taxation des logements par l'Université, dans Mém. de la Soc. de l'Hist. de Paris, 1877, pages 140 à 154.

réguliers (1). En un mot, l'Université jeta l'interdit sur les logeurs qui n'acceptaient pas sa taxe et priva de ses privilèges l'écolier qui enfreignait l'interdit. Le moyen réussit, et le Pape, protecteur naturel de l'Université, intervint. Il substitua à ces mesures unilatérales un moyen légal, une procédure de relations entre les groupes, si l'on veut. Et, en consacrant, tout d'abord, un certain maintien dans les lieux pour les étudiants et une taxation en ce qui concernait les maisons possédées par des ecclésiastiques ou des religieux, il décida qu'à l'avenir et pour les logements possédés par les bourgeois, la taxation serait faite de concert par deux maîtres de l'Université et deux représentants des bourgeois. Ce système fonctionna régulièrement, tant que les circonstances l'imposèrent, jusqu'en 1277.

Un système analogue de taxation fonctionnait à Oxford ; la taxe des loyers se faisait tous les cinq ans en vertu d'une charte du roi, par une commission mixte de maîtres et de bourgeois (2).

Dans le même ordre d'idée, on peut signaler la situation des marchands anglais installés à Amiens, et à qui le duc de Brabant, à la fin du XIII[e] et au début du XIV[e] siècle, avait accordé les privilèges particuliers de jouir d'un certain maintien dans les lieux pour les logements qui leur étaient assurés à des prix raisonnables (3).

Signalons aussi, parmi les nombreux privilèges accordés aux Croisés qui partaient au loin mener la Guerre Sainte, le « restablissement des dépaïsez », qui semble bien avoir consisté, dans un de ses buts, en un maintien dans les lieux occupés par les biens et la famille de ceux qui allaient délivrer le tombeau de Jésus-Christ (4).

Mais tous ces avantages accordés comme privilèges à des corps particuliers, à certaines catégories d'individus, règlent une situation momentanée, concilient des intérêts opposés, établissent un modus vivendi entre deux corporations déterminées, ils n'engendrent pas d'état d'esprit, ils ne créent pas de législation durable, ni en France, ni à l'étranger ils ne sont généralisés. Et, s'il faut les citer pour mémoire, on peut dire que l'Ancien Régime n'a pas connu d'intervention sérieuse des pouvoirs publics pour régler, lorsque des circonstances exceptionnelles l'imposaient, les relations entre logeurs et locataires d'appartements.

On peut même ajouter que, d'une façon générale, les droits du bailleur étaient, durant cette période, spécialement pris en considération, sans contrepartie pour le preneur. En effet, de même qu'en Droit Romain, le propriétaire pouvait, à tout moment, obtenir la résiliation du bail, l'anéantissement du contrat qui le liait à son locataire, pour habiter lui-même le logement qu'il avait loué.

La Révolution supprima les privilèges. Le Code Civil, dans son souci d'établir le respect des conventions librement consenties, fit

---

(1) Fr. Olivier-Martin : L'Organisation Corporative de la France d'Ancien Régime, Sirey 1938, page 9.

(2) id. page 10.

(3) J. de Sturler : Les Relations politiques et les échanges commerciaux entre le duché de Brabant et l'Angleterre au Moyen-Age, 1936, pages 212, 218, 270, cité par Fr. Olivier-Martin, op. cité, page 462.

Emile Bridrey : Condition juridique des Croisés et privilèges de Sainte-Croix, Thèse Caen 1900, page 159.

disparaître cette faveur accordée au propriétaire de pouvoir supprimer le contrat de location pour occuper les lieux loués, mais il établit un droit commun des relations entre bailleurs et preneurs, basé, lui aussi, sur le respect des conventions et sur le libre droit, pour le propriétaire, de disposer, comme il l'entend, de sa chose à la fin du bail.

Le droit commun ne présenta pas d'inconvénients généralisés tant que la conjoncture économique fit que les immeubles furent construits sur un rythme continu et régulier suivant l'accroissement de la population qui pouvait ainsi se loger.

Le XIX[e] siècle, malgré l'entassement des populations dans les villes, conséquence du développement prodigieux de l'industrie à cette époque, eut heureusement un accroissement égal des logements à mettre à la disposition des habitants des cités.

Sous le Second Empire, Paris comptait environ 600.000 maisons et 612.465 logements. Il y avait 19.000 logements vacants. Après la guerre de 1870, sur 650.000 logements, il y en avait 55.000 vacants, soit 77 pour 1.000, un pour treize environ.

Durant la Troisième République, et tout particulièrement de 1870 à 1914, le Parisien se logea facilement. L'industrie du bâtiment était en pleine activité. Et ce fut à cette époque que prit naissance le dicton : « Quand le bâtiment va, tout va ».

Les logements étaient abondants, mais n'en étaient pas pour cela meilleur marché. Les riches payaient quatre à cinq mille francs de loyer par an, la classe moyenne se logeait pour douze cents à dix-huit cents francs, les employés pour cinq cents à six cents, les ouvriers pour cent cinquante à deux cents. Le prix du loyer était du huitième environ du gain et des revenus, et il était assez fréquent de voir les locataires ne pouvant payer leur loyer, déménager « à la cloche de bois » à quelques jours du terme (1).

La construction était rentable. Point de taxation à cette époque. Et il importe de remarquer ici que, en matière de logements, la taxation n'intervient que lorsque la rareté risque de fausser la loi de l'offre et de la demande. Et c'est alors la situation sans issue. La rareté crée la taxation. La taxation, pour être utile, doit s'accompagner du maintien dans les lieux. Le maintien dans les lieux et la taxation entravent la construction et créent un état d'esprit qui se renforce avec la législation spéciale de plus en plus minutieuse qui s'établit pour répondre aux circonstances.

Pour arriver à ce résultat, il fallut attendre, après l'entassement des populations dans les villes, les grands conflits mondiaux et leurs destructions, les déplacements de populations, l'arrêt des constructions et les crises économiques. Alors, fut durablement modifié le droit commun des rapports entre bailleurs et preneurs de locaux d'habitation.

Il importe de marquer les principales phases de l'établissement de ce droit circonstanciel et nouveau.

---

(1) P. Des Chesneaux : Le Républicain des Pyrénées-Orientales, 28 Janvier 1950.

Dès le 14 Août 1914, intervenait le premier Décret moratoire qui prorogeait de 90 jours les échéances de loyers, et évitait ainsi de nombreuses expulsions.

Le régime des décrets moratoires découlait de la faculté de légiférer que le Parlement avait laissé au Gouvernement par la célèbre loi du 4 Août 1914.

C'est donc d'initiatives gouvernementales que part notre législation spéciale sur les loyers.

Les décrets furent nombreux, prorogeant, complétant, réglant des situations, mettant au point leurs dispositions au fur et à mesure qu'ils se multipliaient, préparant ainsi la voie au législateur de la fin de la guerre.

L'esprit général de ces décrets était de protéger les locataires éprouvés directement ou indirectement par la guerre, et surtout ceux qui payaient un petit loyer.

Etaient exclues du bénéfice des décrets, les personnes payant des loyers élevés, les personnes non éprouvées ou « incidemment éprouvées ». Parmi les bénéficiaires, seuls les « directement éprouvés » pouvaient se prévaloir de plein droit et automatiquement des dispositions édictées par les textes, les autres devaient, selon certaines formes, déclarer et parfois établir leur insolvabilité.

Les dispositions des décrets moratoires sont de deux sortes apparues indispensables et complémentaires. D'une part, une prorogation pour se libérer du paiement des loyers échus et non acquittés. D'autre part, disposition qui nous intéresse ici plus particulièrement, suspension de l'effet des congés, c'est-à-dire autorisation et possibilité pour les locataires dont le bail expirait d'une manière ou d'une autre de rester, provisoirement et contre le gré des propriétaires, en jouissance des lieux.

Réglementation des prix et maintien dans les lieux. C'est tout le système actuel contenu en germes dans ces décrets moratoires qui constituent la première ébauche, la première phase d'une législation spéciale sur les loyers.

Cette notion de maintien dans les lieux ainsi dégagée, devait être reprise avec des modalités et des noms différents par toutes les lois successives postérieures.

La guerre de 1914 arrivait à sa fin. Il était temps de voter une véritable loi qui fixât bien la position du législateur à l'égard des rapports entre bailleurs et locataires, et qui posât bien que les principes du droit commun et ceux du droit civil devaient rester intacts après la liquidation des situations anormales créées par la guerre.

C'est ainsi que fut promulguée la loi du 9 Mars 1918, loi de circonstance, édictant des dispositions exceptionnelles et temporaires ainsi que le mentionne son article premier et que l'a proclamé M. Ignace lors de la discussion de la loi à la Chambre : « Les orateurs qui m'ont précédé dans la discussion générale ont dit avec raison que c'est une loi de circonstance, une loi d'exception, et quand on dit une loi d'exception, une loi de circonstance, on dit par cela même qu'il s'agit d'une loi politique, une loi politique dans la plus haute acception du mot, puisque la politique consiste à résoudre les problèmes sociaux les plus graves. Oui, c'est une loi politique, mais

ce n'est pas une loi de parti, c'est une loi de concorde et d'union sociale ; c'est une loi d'économie politique et de prévoyance sociale, parce que le but que nous voulons atteindre est un but d'apaisement social entre les citoyens » (1).

Cette première loi du 9 Mars 1918 prévoyait donc, dans ses articles 18 et 56, des prorogations temporaires, facultatives ou de droit, de durée variable, pour chaque sorte de locataires et dont on peut donner le tableau suivant :

— Tout d'abord, en ce qui concerne les petits locataires mobilisés plus de deux ans, était prévue une prorogation de droit, égale au temps de leur mobilisation.

— En second lieu, les petits locataires et les locataires ordinaires, mobilisés moins de deux ans, étaient prorogés de droit pour deux ans, ainsi que tous autres locataires.

— La loi prévoyait aussi une prorogation de droit, égale à la durée de la guerre, pour les locataires commerçants ou exerçant une profession, quelle que fût la nature de cette profession ou de ce commerce.

— Enfin, pour les locataires ayant réalisé des bénéfices de guerre, était institué un maintien facultatif pour le temps fixé par la Commission arbitrale des loyers créée par la loi.

Il importe de noter ici que ces avantages accordés à certaines catégories de locataires, et notamment aux mobilisés de la guerre de 1914-1918, ressemblent étrangement aux privilèges de l'ancien régime. Ils procèdent en tout cas du même esprit. Le soldat de 1914 rejoint ainsi le Croisé du XIII[e] siècle (2).

Mais, le mal à réparer, les circonstances étaient autres, et l'idée d'égalité théorique devait conduire à organiser, étendre et généraliser une législation qui, à son début, ne visait pas si loin, ou plutôt ne pouvait prévoir jusqu'où les événements la conduiraient.

Les dispositions de cette première loi du 9 Mars 1918 furent complétées, modifiées, prorogées par diverses lois postérieures et successives.

La loi du 2 Mars 1921 décidait que tout preneur qui se trouvait dans un local à usage d'habitation pouvait y rester pendant un délai supplémentaire de six mois au plus, s'il exécutait toutes les conditions requises par son contrat, les usages locaux ou les décisions judiciaires. La loi disait, de plus, que si le propriétaire voulait habiter lui-même sa maison, le preneur devait lui céder la place. D'autre part, les locataires ne pouvaient avoir plusieurs logements. La loi du 2 Mars 1921 est donc intéressante en ce qu'elle marque une généralisation des prorogations et un commencement d'organisation de cette législation spéciale, prévoyant pour les propriétaires un droit de reprise.

Diverses lois prorogèrent ces dispositions avec des modifications de détail, jusqu'à ce que le législateur, par la « loi définitive » du 31 Mars 1922, essayât d'établir le principe du retour au droit commun, en fixant trois termes extrêmes après lesquels toute exception

---

(1) Discours de M. Ignace, séance du 3 Février 1916.
(2) Emile Bridrey : op. cit., p. 3.

au droit commun devait cesser : le 31 Décembre 1924, le 24 Octobre 1928 et le 24 Octobre 1934. La question des loyers devait donc durer encore douze ans, mais être alors résolue.

La succession de lois modifiant, complétant et interprétant ces premières dispositions fut continue jusqu'en 1926. A cette époque, le désordre législatif était revenu assez grand. Pour remettre dans cette matière un peu de méthode et de clarté, la loi du 1er Avril 1926 fut promulguée.

Cette loi du 1926 présente une importance considérable. Malgré d'incessants remaniements, notamment en 1929, 1937, 1941, 1943, 1945, etc..., l'essentiel de ses dispositions devait demeurer en vigueur jusqu'à la guerre de 1939 et, bien que fortement affecté par la législation de cette époque, subsister jusqu'à la fin de 1948.

On peut donc dire que, pendant une vingtaine d'années, cette loi a été notre charte des loyers pour les locaux d'habitation ou professionnels.

Son champ d'application n'était pas général, mais limité aux lieux indiqués par son article premier, qui étaient, en principe :

— Paris et un rayon de 50 kilomètres autour de la limite de ses anciennes fortifications ;

— Les communes d'une population supérieure à 4.000 habitants ;

— Les communes distantes de moins de 5 kilomètres de villes de 10.000 habitants ;

— Les communes où le dernier recensement accusait un accroissement de la population municipale d'au moins 5 %.

D'après la loi, des décrets rendus en Conseil d'Etat devaient mettre fin à l'application de cette législation spéciale dans certaines communes. Et, en effet, de nombreux décrets sont venus restreindre le champ d'application de la loi de 1926, en maintenant cependant, parfois, le régime de la taxation.

Il serait inutile et fastidieux de reprendre et d'énumérer chronologiquement depuis la loi de 1926, toutes les modifications apportées à cette loi, ainsi que les autres lois plus générales promulguées pour étendre le champ d'application de la législation spéciale.

Dans cet ordre d'idées, sont intervenues, en effet, principalement, les lois du 1er Février 1944, du 28 Mars 1947, du 30 Juillet 1947.

Dans le dernier état de notre législation spéciale des loyers, avant la relative simplification de la codification de 1948-1949, la situation était assez confuse et le régime du maintien dans les lieux et du droit de reprise qui nous intéresse ici, découlait de divers textes. Si bien que les locataires, de même que les propriétaires, pouvaient se prévaloir, parfois concurremment, de différentes lois pour se maintenir dans les lieux loués ou exercer un droit de reprise. Quelquefois même, ces divers textes contenaient des dispositions se contredisant les unes les autres.

Il ne nous paraît pas inutile ici, pour la clarté de notre matière et des conséquences que nous voulons tirer de l'étude approfondie du régime actuel, de donner un aperçu généralisé et simplifié des dispositions qui régissaient, avant le 1er Septembre 1948, le maintien dans les lieux et le droit de reprise.

I. — *Prorogations et maintien dans les lieux.*

A) Loi du 1er Avril 1926. — La loi du 1er Avril 1926, dans son article 2 alinéa 1er, accordait une prorogation « aux locataires, sous-locataires, cessionnaires de baux et occupants de bonne foi, en vertu d'une prorogation antérieure ou d'un délai de grâce même expiré, en possession au 30 Juin 1937 ».

Malgré les termes très larges de cette formule, diverses conditions étaient imposées par la loi aux preneurs désirant bénéficier de la prorogation.

Tout d'abord, une condition de bonne foi, les bénéficiaires devaient remplir les obligations résultant du bail.

Ensuite, une certaine continuité de la possession. La prorogation bénéficiait, en effet, au locataire et aux personnes vivant habituellement avec lui, membres de sa famille ou à sa charge, mais à la condition d'avoir occupé les lieux pendant six mois au moins au cours de chacune de deux années successives, à moins que leur profession ou leur fonction ne justifie la non-occupation.

D'autre part, la prorogation ne pouvait bénéficier aux locataires ayant plusieurs habitations, sauf pour celle constituant leur principal établissement, à moins d'être obligés par leurs fonctions ou leurs professions d'avoir plusieurs logements, ou que les locaux loués par eux, en sus de leur habitation personnelle, ne fussent occupés par leurs ascendants ou descendants ou ceux de leur conjoint.

La prorogation était également refusée aux locataires qui avaient à leur disposition ou pouvaient recouvrer en exerçant un droit de reprise, dans la même agglomération, un autre local répondant à leurs besoins et à ceux des personnes membres de leur famille demeurant avec eux.

Etaient aussi exclus du bénéfice de la prorogation les locaux de plaisance, c'est-à-dire ceux, distincts du domicile du locataire, et où il ne se rendait que pour son agrément.

Il importait enfin, pour bénéficier de la prorogation :

— Qu'il s'agisse de locaux achevés avant 1914 ou ayant fait l'objet du maintien en possession ou de la prorogation facultative, prévus par les alinéas 3 et 4 de la loi, c'est-à-dire, d'une part, les immeubles achevés après 1914 et affectés à l'habitation avant le 24 Octobre 1919, d'autre part les locaux construits après le 1er Août 1914 occupés au 30 Juin 1929 par des locataires ou occupants de bonne foi qui ont été expropriés pour cause d'utilité publique des immeubles qu'ils occupaient avant-guerre.

Enfin, lorsque toutes ces conditions se trouvaient réunies, diverses dates limites étaient fixées pour la durée de la prorogation, dates calculées d'après l'importance du loyer payé en 1914, avec des différences selon qu'il s'agissait de locaux d'habitation, mixtes ou professionnels.

Ces dates limites allaient du 1er Juillet 1932 pour les loyers les plus élevés, au 1er Juillet 1948, pour les loyers les moins importants.

B) Loi du 1er Février 1944. — A partir de l'époque où la loi du 1er Février 1944 institua un maintien en possession s'appliquant à tous les immeubles et à tous les locataires de bonne foi occupant

effectivement les lieux loués, les prorogations de la loi du 1er Avril 1926 perdirent à peu près tout intérêt pratique.

Une fois de plus, les intentions calculées du législateur étaient dépassées par les événements, et la situation nouvelle, née des circonstances, venait tout remettre en question et exigeait de nouvelles dispositions.

La loi du 1er Février 1944 maintenait en possession jusqu'au 1er Juillet 1948, nonobstant toute décision judiciaire non exécutée : les locataires, les sous-locataires, les cessionnaires, les occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel, à la double condition qu'ils fussent de bonne foi et occupassent effectivement les lieux loués, sauf motif légitime, soit par eux-mêmes, soit par les membres de leur famille ou par les personnes vivant habituellement à leur foyer. La loi n'imposait aucune condition en ce qui concerne la date de construction de l'immeuble ou le prix du loyer en 1914.

N'avaient pas droit au maintien dans les lieux ceux qui avaient plusieurs habitations, sauf pour celle constituant leur principal établissement, à moins de justifier d'y être obligés par leur fonction ou leur profession, ou que les locaux d'habitation loués par eux en sus de leur habitation personnelle ne fussent occupés par leur conjoint, leurs ascendants ou leurs descendants.

D'autre part, les administrations et établissements publics ainsi que les locataires de locaux affectés à l'exercice d'une fonction publique, bénéficiaient du maintien en possession, dans les conditions prévues par la loi du 1er Février 1944 et jusqu'au 1er Janvier 1949. Cependant, lorsque les locaux occupés étaient propres à l'habitation et que leur occupation ne remontait pas à une date antérieure au 1er Septembre 1939, le bénéfice du maintien dans les lieux n'était accordé que jusqu'au 1er Avril 1948, et encore était-il subordonné à l'avis favorable d'une commission créée par le décret du 2 Novembre 1945.

Enfin, le bénéfice du maintien dans les lieux était étendu par la loi du 30 Juillet 1947 aux personnes morales exerçant une activité désintéressée, telles que associations, syndicats professionnels, etc...

Les locataires de locaux d'habitation ou professionnels pouvaient donc se maintenir dans les lieux qu'ils occupaient, d'une manière générale, en invoquant soit les dispositions de la loi du 1er Avril 1926, soit celles de la loi du 1er Février 1944.

Et il est évident que les « prorogations de jouissance » faisaient double emploi avec le « maintien en possession », beaucoup plus extensif.

Toutefois, signalons-le pour mémoire, certains locataires avaient intérêt à invoquer la prorogation de la loi du 1er Avril 1926. C'étaient ceux qui n'occupaient pas effectivement les lieux loués, sans motif légitime, d'une manière permanente. En effet, la loi du 1er Avril 1926 n'xcluait du bénéfice de la prorogation, relativement à l'occupation effective des lieux loués, que les locataires qui, sans motif légitime, n'avaient pas occupé effectivement les lieux six mois au moins au cours de chacune des deux années successives. Des locataires « intermittents », mais qui pouvaient néanmoins justifier d'une occupation d'au moins six mois au cours de chacune des deux dernières années,

pouvaient donc se prévaloir de la loi de 1926 alors qu'ils n'eussent point été fondés à se réclamer de la loi du 1er Février 1944.

II. — *Droit de Reprise.*

A) Reprise faisant échec à la prorogation de la loi du 1er Avril 1926. — D'une façon générale, il résultait de l'article 5 de la loi du 1er Avril 1926 que la prorogation n'était pas opposable au propriétaire français ayant acquis un immeuble ou une partie d'immeuble par acte ayant date certaine avant le 1er Juin 1937, qui voudrait occuper cet immeuble, en tout ou en partie, par lui-même ou, sous certaines conditions, par ses ascendants ou descendants et ceux de son conjoint. Celui qui n'avait acquis l'immeuble à titre onéreux que postérieurement, ne pouvait effectuer la reprise que s'il fournissait préalablement au locataire une habitation répondant aux mêmes besoins que le local repris.

Pouvaient seuls être repris les locaux d'habitation, à l'exclusion des locaux professionnels, ou de ceux utilisés par une administration ou une œuvre d'utilité publique.

La reprise ne pouvait s'effectuer que six mois après un préavis spécial donné au locataire par exploit d'huissier. Ce préavis devait contenir certaines indications à peine de nullité.

D'autre part, après avoir effectué la reprise, le propriétaire devait, sauf cas fortuit ou de force majeure, occuper les lieux repris dans les trois mois du départ du locataire, et pendant trois ans au moins, sous peine de sanctions qui consistaient en : déchéances de tout droit de reprise, amende, indemnité au profit du locataire évincé ou réintégration de ce dernier.

Mais la loi faisait échec au droit de reprise du propriétaire, lorsque le locataire appartenait personnellement à certaines catégories d'individus privilégiés. Cependant, le propriétaire pouvait, même alors, user de la reprise, lorsque le bénéficiaire appartenait personnellement à certaines catégories également privilégiées.

Parmi les locataires ainsi privilégiés, la loi plaçait les mutilés, réformés de guerre ou accidentés du travail ayant au moins, les uns et les autres, 25 % d'invalidité, les veuves de guerre non remariées, les ascendants dont tous les enfants étaient morts pour la France, ou qui avaient recueilli la veuve ou les enfants de militaires ou de marins morts pour la France, les sinistrés dont l'habitation avait été détruite ou rendue inhabitable par la guerre, les locataires chefs de famille ayant au moins trois enfants habitant avec eux ou à leur charge, les locataires âgés de soixante-dix ans ou atteints d'une maladie ou infirmité grave, les anciens combattants.

Parmi les propriétaires privilégiés, la loi rangeait, tout d'abord, tous ceux qui pouvaient se prévaloir des mêmes qualités que les locataires privilégiés ; ensuite, les fonctionnaires ou agents civils ou militaires de l'Etat, des départements et des communes, les employés logés par l'administration dont ils dépendaient justifiant, les uns et les autres de leur admission à la retraite ; enfin, les propriétaires français, chefs de famille, ne possédant qu'une seule maison acquise avant la loi du 1er Juin 1940, qu'ils voudraient occuper en totalité par eux-mêmes et leur famille.

Enfin, dans certains cas, le droit de reprise était reconnu d'une manière absolue, sans aucune condition. C'était :

— En premier lieu, au profit de l'administration expropriante qui pouvait expulser le locataire sans avoir à subir de prorogation s'il s'agissait d'immeubles destinés à des travaux d'utilité publique.

— En second lieu, contre le locataire d'un immeuble menaçant ruine.

— Troisièmement, en faveur du propriétaire qui voulait démolir un immeuble, pour construire, sur le même terrain, un autre immeuble destiné à l'habitation.

— Enfin, au profit du propriétaire qui voulait reprendre, pour y construire des appartements principalement destinés à l'habitation, des terrains, cours et jardins, précédemment loués nus, comme accessoires d'un local d'habitation.

B. — Reprise opposable au maintien dans les lieux de la loi du 1er Février 1944. — Le législateur, désireux d'entreprendre une refonte générale de la législation spéciale des loyers, et d'organiser « définitivement » le régime des rapports entre bailleurs et preneurs de locaux d'habitation et professionnels, adoptait, cependant, le 28 Mars 1947 et le 30 Juillet 1947, des mesures provisoires quant au maintien dans les lieux et au droit de reprise, et prenait acte de la promesse faite alors par le Garde des Sceaux de saisir l'Assemblée d'un texte d'ensemble qui engloberait les rapports entre bailleurs et locataires, la politique de reconstruction et l'institution de l'allocation logement. Cette promesse, assortie alors du mot d'un parlementaire facétieux : « Demain on rasera gratis », devait cependant aboutir à la loi du 1er Septembre 1948.

a) Droit de reprise de la loi du 28 Mars 1947. — Ce texte divisait les propriétaires en deux catégories : les propriétaires privilégiés et les propriétaires non-privilégiés.

En ce qui concerne, tout d'abord, les propriétaires non-privilégiés, le droit au maintien dans les lieux n'était pas opposable à ceux qui entendaient reprendre les lieux, sous les conditions suivantes :

— Le propriétaire devait être de nationalité française.

— Il ne devait pas disposer d'une habitation correspondant à ses besoins normaux ou à ceux de sa famille.

— L'acquisition de l'immeuble, si elle était à titre onéreux, devait avoir date certaine avant le 2 Septembre 1939, ce qui permettait au propriétaire ayant acquis à titre gratuit, d'exercer la reprise, quelle que fût la date de son acquisition, sous réserve, toutefois, que son auteur n'eût pas, lui-même, acquis à titre onéreux postérieurement au 1er Septembre 1939.

— Dans les localités où existait un office du logement ou dans celles où était perçue la taxe de compensation prévue par l'Ordonnance du 11 Octobre 1945, le propriétaire devait établir que son occupation serait suffisante aux termes du décret du 16 Janvier 1947.

En contre-partie, le locataire pouvait faire échec à la reprise si son logement était suffisamment occupé et s'il se trouvait, au moment du congé, dans l'une des situations suivantes :

— Si le locataire ou l'une des personnes vivant habituellement avec lui était chef d'une famille ayant trois enfants habitant avec lui.

— Si le locataire ou l'une des personnes habitant avec lui était âgé de plus de soixante-cinq ans.

— Si le locataire ou l'une des personnes vivant habituellement avec lui était atteinte d'une maladie ou infirmité grave.

— Si la famille du locataire était plus nombreuse que la famille du propriétaire qui désirait s'installer dans le local revendiqué.

Enfin, le congé donné par le propriétaire non-privilégié pour exercer son droit de reprise, devait l'être au moins six mois à l'avance, par un acte extra-judiciaire contenant, à peine de nullité, certaines énonciations.

D'autre part, sauf cas fortuit ou de force majeure, le propriétaire qui n'avait pas occupé dans un délai de six mois et pendant au moins trois ans le local repris, encourait des sanctions consistant en une amende civile et une indemnité au locataire évincé.

En ce qui concerne, ensuite, les propriétaires privilégiés, ils n'étaient tenus, pour exercer leur droit de reprise, à aucune des conditions prévues par la loi, et l'occupant ne pouvait leur opposer aucune des exceptions énumérées par la loi, s'ils appartenaient à l'une des catégories suivantes :

— Fonctionnaires, agents, ouvriers et employés logés par l'administration ou l'entreprise dont ils dépendent, justifiant pour toute autre cause qu'une sanction disciplinaire, soit de leur admission à la retraite, soit de la cessation de leur fonction.

— Sinistrés ayant perdu l'usage de leur habitation.

b) Droit de reprise de la loi du 30 Juillet 1947. — Cette loi consacrait deux sortes de reprises : la reprise avec relogement, et la reprise contre une personne morale.

En ce qui concerne la première, un droit de reprise était accordé par l'article 3 de la loi au propriétaire Français qui mettait à la disposition de l'occupant un local correspondant aux besoins et aux possibilités de celui-ci.

Les bénéficiaires de cette reprise pouvaient être le propriétaire, son conjoint, ses ascendants ou ses descendants, les ascendants ou les descendants de son conjoint.

Le propriétaire devait avertir l'occupant de son intention au moins trois mois à l'avance, par un acte extra-judiciaire contenant certaines énonciations.

En cas de refus ou de non-réponse de l'occupant dans le mois, le propriétaire devait saisir la juridiction compétente aux fins de nomination d'un expert ayant pour mission de vérifier si le local offert était susceptible de satisfaire aux besoins de l'occupant et si les possibilités de ce dernier lui permettaient d'en supporter les charges.

La reprise contre une personne morale exerçant une activité désintéressée, n'était subordonnée à aucune condition, hormis la nationalité française et l'obligation pour le propriétaire d'habiter lui-même ou de faire habiter par son conjoint.

*
**

En ce qui concerne plus spécialement les logements garnis, appellation qui, peut-être, en elle-même, ne signifie relativement pas grand chose, mais que nous employons pour différencier de tels logements des « meublés » dépendant de la loi du 1er Septembre 1948, il faut préciser qu'il fut d'abord admis que les règles relatives aux prorogations et au maintien dans les lieux étaient considérées comme non-applicables aux « garnis ». Puis, une première loi du 7 Juillet 1948 dont la durée d'application fut prolongée jusqu'au 1er Avril 1949 par la loi du 27 Septembre 1948, vint édicter un sursis aux expulsions des clients de certains hôtels garnis ou meublés ou pensions de famille. Enfin, la loi du 2 Avril 1949 dont l'effet primitif d'abord limité à un an a été successivement reporté et dernièrement au 1er Avril 1952 par la loi du 31 Mars 1950, vint accorder un maintien dans les lieux tempéré par un droit de reprise analogue à ceux de la loi du 1er Septembre 1948 aux « ... clients des hôtels et pensions de famille ainsi qu'aux locataires de logements dont le bailleur exerce la profession de loueur en meublé... ».

*
**

Parallèlement à l'organisation de l'occupation indéfinie de la propriété d'autrui par le bénéficiaire d'une location expirée mais librement consentie à l'origine, prenait corps, ou plutôt devenait normale l'idée de faire occuper d'autorité, tout d'abord temporairement, les logements vacants par des personnes sans logis et de leur accorder ensuite un maintien dans les lieux d'une durée illimitée.

Les difficultés nées de la guerre avaient habitué aux solutions d'autorité. La loi du 3 Juillet 1877 sur les réquisitions militaires et la loi du 11 Juillet 1938 sur l'organisation générale de la Nation en temps de guerre prévoient le recours à la réquisition des prestations nécessaires pour assurer les besoins du pays et s'appliquent aux réquisitions d'immeubles, à la propriété et à l'usage de tous les biens.

A raison de la crise du logement qui a sévi avec une particulière acuité à partir de 1940, la faculté de réquisition fut largement utilisée par les autorités administratives et militaires pour procurer des logements aux services publics et aux personnes jugées dignes d'intérêt.

A la fin de la guerre, il était difficile de couper court à cette pratique, d'autant plus que la pénurie des logements était loin d'être réduite et que les situations acquises par les bénéficiaires de réquisitions de logements ne pouvaient pratiquement être ignorées. D'autre part, les abus auxquels ces réquisitions avaient donné lieu étaient criants. On entreprit donc pour une durée limitée d'organiser, au moins dans certaines localités où la crise était particulièrement grave et où étaient créés des services du logement ce que l'on appela désormais les attributions de logement d'office.

Ce fut l'objet en partie de l'Ordonnance du 11 Octobre 1945 dont la durée d'application était prévue jusqu'au 31 Décembre 1948. A cette dernière date, une loi substituait dans son article 1er la date du 31 Décembre 1949 à celle du 31 Décembre 1948 pour fixer la fin de l'Ordonnance du 11 Octobre 1945 et son article 2 prorogeait pour

six mois après leur expiration les attributions de logement. La loi du 31 Décembre 1949 vint prolonger la durée d'application de l'Ordonnance du 11 Octobre 1945 jusqu'au 30 juin 1950, et proroger de six mois de plus la durée de validité des titres d'attribution d'office de logement en cours au 31 Décembre 1949 ou qui avaient déjà été prorogés par les lois antérieures.

Enfin, la loi du 30 Juin 1950, dernière en date et la plus importante, abroge l'alinéa 2 de l'article 1er de l'Ordonnance du 11 Octobre 1945 qui fixait un terme à la durée d'application de ce texte. Désormais, l'attribution de logement d'office n'est plus réglementée par une législation temporaire. D'autre part, la loi du 30 Juin 1950, proroge de plein droit et jusqu'à une date qui sera fixée par une loi ultérieure, la durée de validité des titres d'attribution d'office de logement en cours.

Les occupants sur réquisition sont donc indéfiniment maintenus dans les lieux, le Préfet pouvant seul, à tout moment, mettre fin à l'attribution de logement.

Ainsi donc, est, en pratique, presque réalisée l'assimilation des occupants sur réquisition aux occupants arrivés à la fin de leur bail.

*
**

La même évolution, dont nous venons de retracer les plus importantes étapes, a eu lieu en Algérie, et la plupart des textes pris à l'origine dans la Métropole ont vu leur application en Algérie, plus ou moins adaptés aux conditions propres et aux réalités algériennes.

Dès le 14 Octobre 1914, en effet, un Décret rendait applicable à l'Algérie le Décret moratoire du 14 Août 1914 pris, en France métropolitaine, dans le cadre de la loi du 4 Août 1914.

La loi du 9 Mars 1918 était déclarée applicable à l'Agérie sous réserve d'un Règlement d'Administration publique qui en déterminât les conditions d'application.

L'article 6 de la loi du 2 Mars 1921 rendait ce texte applicable.

De même, son article 32 déclarait applicable la loi du 1er Avril 1926.

Avec un peu de retard, le Décret du 30 Juin 1946 continuait la tradition et étendait à l'Algérie la loi du 1er Février 1944.

D'autre part, les diverses lois de 1947 se trouvaient, soit implicitement, soit explicitement, applicables, malgré quelques opinions contraires fondées sur les errements législatifs de cette époque.

Enfin, la loi du 1er Septembre 1948 n'était pas applicable à l'Algérie. L'Assemblée Algérienne avait voté, en 1949, l'extension de cette loi, mais le Parlement avait, par une loi du 6 Janvier 1950, refusé l'homologation de cette délibération.

La loi du 30 Décembre 1950 vint alors doter l'Algérie d'une législation propre, mais très semblable dans l'ensemble à celle de la Métropole.

En ce qui concerne les logements « garnis », dans le sens où nous les avons précédemment définis, il est à noter que l'Algérie n'a jamais connu et ne connaît pas pour eux de législation spéciale relative au maintien dans les lieux de leurs occupants. C'est donc ici le droit commun qui s'applique.

Les réquisitions ont, elles, connu une grande vogue en Algérie, mais la fin de leur période d'application est arrivée, contrairement à ce qui s'est produit dans la Métropole.

La loi du 30 Juillet 1938 sur l'organisation de la nation en temps de guerre fut étendue à l'Algérie. Il en était de même de l'Ordonnance du 11 Octobre 1945 : un Décret du 29 Juin 1946 modifié le 15 Janvier 1947, étendait, en effet, à l'Algérie, la législation métropolitaine relative à la réquisition du logement jusqu'au 31 Décembre 1948. A cette dernière date, l'article 4 de la loi du 31 Décembre 1948 prorogeait bien jusqu'au 28 Février 1949 la durée du décret du 29 Juin 1946, mais aucun autre texte n'intervint plus en ce domaine, et l'on vit alors la fin des réquisitions.

Cependant, si les réquisitions n'avaient plus cours, les occupants encore dans les lieux entrés en vertu d'attribution de logement d'office étaient, comme en France, l'objet de la sollicitude du législateur. La loi du 31 Décembre 1948 rendait applicable à l'Algérie les dispositions de ses articles 2 et 3 prorogeant pour six mois après leur expiration les attributions de logement.

Deux décrets successifs du 28 Juin 1949 et du 31 Décembre 1949 homologuaient des décisions de l'Assemblée Algérienne, prorogeant jusqu'au 31 Décembre 1949, puis jusqu'au 30 Juin 1950, les réquisitions en cours.

L'article 3 de la loi du 30 Juin 1950 les prorogeait à nouveau jusqu'au 31 Décembre de la même année.

Et enfin, équivalente de la loi du 30 Juin 1950 prise pour la France métropolitaine, une Décision de l'Assemblée Algérienne, homologuée par décret du 30 Décembre 1950, proroge, en Algérie, les réquisitions de logement jusqu'à intervention d'un texte ultérieur, le Préfet pouvant seul mettre fin, à tout moment, à l'attribution de logement.

De même que dans la Métropole est donc réalisée, en Algérie, la quasi-assimilation des occupants sur réquisition aux occupants arrivés à la fin de leur bail.

*
**

Cet examen général et schématique de l'évolution de la question du maintien dans les lieux et du droit de reprise, et la situation telle qu'elle était avant les textes « définitifs » récents, font penser, ainsi que le dit M. Robert Patel, « à l'histoire de cette toile brodée le jour et qu'on défaisait la nuit ».

Rien de plus décevant, certes, pour un législateur, que de voir continuellement son œuvre remise en question par les événements et par lui-même. Et c'est certainement ce à quoi faisait allusion M. le Garde des Sceaux dans sa déclaration au cours de la discussion de la loi du 30 Juillet 1947, lorsqu'il parlait, avec un peu de mélancolie, du scepticisme de ses « méditations dominicales ».

De toutes manières, ces nombreuses lois intervenues depuis 1919 en ce qui concerne le régime des loyers et plus spécialement le maintien dans les lieux et le droit de reprise, ont essayé de nombreuses

dispositions. Ces dispositions ont été discutées par la Doctrine. Des milliers d'Arrêts de la Cour de Cassation ont corrigé de qui était perfectible.

Fort de cette expérience, le législateur a pu réglementer minutieusement dans un texte très long une matière complexe.

Souhaitons bonne vie à la législation que nous allons examiner, tout en remarquant que, quelle que soit la minutie apportée à sa préparation, les espèces varient à l'infini.

On peut regretter qu'une claire simplicité ne soit plus en honneur dans la rédaction de nos lois. Mais la simplicité n'est peut-être qu'un aspect relatif et une impression donnée par le temps, ou que penserait alors de nous Montaigne qui écrivait :

« Qu'ont gagné nos Législateurs à choisir cent mille espèces et faits particuliers et y attacher cent mille lois ? Ce nombre n'a aucune proportion avec l'infinie diversité des actions humaines : la multiplication de nos inventions n'arrivera pas à la variation des exemples ; ajoutez-y-en cent fois autant ; il n'adviendra pas pourtant que des événements à venir il s'en trouve aucun qui, en tout ce grand nombre de milliers d'événements choisis et enregistrés, en rencontre un auquel il se puisse joindre et apparier si exactement qu'il y reste quelque circonstance et diversité qui requière diverse considération de jugement ».

II. - Situation dans les divers pays voisins de la France.

Un rapide examen de la situation dans les principaux pays voisins de la France peut nous montrer que des maux de même nature engendrent des effets très voisins et provoquent des remèdes très semblables.

Tout cela, compte tenu, évidemment, des circonstances toujours différentes, des dissemblances de génies, et des possibilités jamais égales.

a) *Allemagne.*

Dans les mêmes circonstances qu'en France et pour les mêmes raisons, l'Allemagne a inauguré, dès la fin de la guerre de 1914-1918, une législation spéciale des loyers caractérisée par une taxation des prix et un maintien en possession de certains locataires arrivés à la fin de leur bail.

Cette législation est passée, comme en France, par de multiples vicissitudes avant d'arriver aux règles actuellement en vigueur qui découlent de la loi sur les loyers du 7 Novembre 1944.

Les dispositions de cette législation peuvent se résumer de la façon suivante :

— Le propriétaire qui a donné congé ou dont le locataire est arrivé à la fin de son bail, et qui veut rendre libre le logement occupé, est obligé d'intenter une action devant les Tribunaux.

— Les juges saisis paraissent jouir d'un assez large pouvoir d'appréciation quant au point de savoir s'il y a lieu ou non de faire droit à la demande du propriétaire.

En règle générale, deux motifs d'expulsion sont admis : Tout d'abord, contre le locataire qui ne remplit pas ses obligations, et la loi prévoit le cas du preneur qui reste plus d'un mois sans payer son loyer après avoir été mis en demeure par lettre recommandée. Ensuite, lorsque le propriétaire a absolument besoin, pour se loger, du logement dont s'agit ; et, dans ce cas, le Tribunal doit examiner si l'intérêt du propriétaire qui désire reprendre est supérieur à celui du locataire qui désire se maintenir dans les lieux passé le terme du contrat.

Les logements meublés échappent à la législation spéciale des loyers lorsqu'ils sont occupés par une personne seule.

Enfin, la loi de 1944 ne s'applique pas aux immeubles possédés par l'Etat, les Communes, les Eglises.

Cette législation spéciale, restrictive de la liberté des conventions et du droit de propriété, née des circonstances et prolongée par elles, semble durablement établie en l'état des destructions que connaît ce pays.

b) *Angleterre.*

Les « Rent restrictions acts », édictés, pour la plupart, entre 1920 et 1939, forment, dans ce pays, la législation spéciale des loyers.

L'Angleterre a connu des conjonctures analogues à celles des autres pays européens, et son isolement ne semble pas l'avoir mise à l'abri de la crise du logement.

La première législation spéciale, de caractère temporaire, analogue aux décrets français de 1914, date de 1915.

Dès 1920, un « Act » vint régulariser la situation et devait être le point de départ et la disposition la plus importante d'une législation dont le caractère primordial est la simplicité.

On peut préciser ce caractère et le processus suivi de la façon suivante :

— L'« Act » de 1920 qui s'appliquait à la plupart des locaux à usage d'habitation sur l'ensemble du territoire, organisait un maintien dans les lieux, dans certaines limites, au profit des locataires à l'expiration de leur bail. Parallèlement était limité le loyer que les propriétaires pouvaient exiger.

— La loi de 1920 ne s'appliquait ni aux locaux d'habitation bâtis après 1919, ni aux locaux à usage professionnel.

— Pendant les années suivantes, dès que les circonstances le permirent, des lois successives vinrent replacer certaines catégories d'immeubles dans le domaine du droit commun.

La situation devait donc être, à plus ou moins longue échéance, redressée, et le régime antérieur à 1915, basé sur la liberté des contrats et un droit de propriété assez strict, restauré.

— La guerre de 1939 vint tout remettre en question, et l'ensemble des immeubles à usage d'habitation fut de nouveau soumis aux dispositions restrictives des droits du propriétaire et protectrices de ceux du preneur.

La situation actuelle, en Angleterre, est toujours celle créée par les événements de 1939. La plupart des locaux à usage d'habitation

sont soumis à des « rent restrictions acts », lois identiques à celles des années 1920-1939. Et si l'on envisage toujours, en principe, que la construction de nouveaux logements permettra le retour au droit commun d'avant 1915, il n'apparaît pas que cela soit pour un avenir très proche.

c) *Belgique.*

La Belgique connaît une législation spéciale des loyers que les manières de penser, les traditions, les affinités de ce pays, rend très semblable à la législation française. Les auteurs Belges font, d'ailleurs, très souvent appel à la jurisprudence française, que ce soit en matière de baux à ferme, de baux commerciaux ou de baux d'habitation, chaque fois que la comparaison des textes le permet, ce qui est fréquent (1).

La législation exceptionnelle en matière de baux d'habitation remonte au mois de Mars 1940 et au 10 Mai 1940 où une loi est venue proroger la plupart des locataires occupant les lieux et limiter les loyers.

Cette première loi fut complétée, sous l'occupation allemande, par les Arrêtés des Secrétaires généraux du 20 Septembre 1940 et du 18 Novembre 1942.

Après la guerre, la loi du 12 Mars 1945, suivie de la loi du 30 Juillet 1947, elle-même remplacée ensuite par une loi du 20 Décembre 1950 toujours en vigueur, vinrent mettre de l'ordre dans les premières « dispositions exceptionnelles et temporaires en matière de baux à loyer ».

Le régime actuel est la « prorogation » et la limitation du prix des loyers.

La prorogation ne joue qu'au profit des locataires des immeubles à usage exclusif d'habitation, sauf certaines exceptions concernant les immeubles situés dans certaines communes, nouvellement construits ou agrandis, ou les logements dont la valeur locative dépassait un certain taux au 1er Août 1939.

Sous l'appellation de « retraits de prorogation », sont consacrés certains moyens pour le propriétaire de mettre fin aux prorogations ainsi accordées à leurs locataires arrivés à fin de bail. Ces retraits de prorogation, sauf rares exceptions en faveur de quelques bailleurs privilégiés et invalides à 100 %, ne peuvent, en général, être exercés que contre des preneurs pouvant prendre possession d'un autre logement, ou lorsqu'un autre logement est mis à la disposition de ces preneurs par le propriétaire lui-même.

Cette législation spéciale belge, en matière de locaux à usage d'habitation, assez récente, semble bien revêtir, autant que l'on peut en juger par les textes et les travaux publiés, un caractère exceptionnel vraiment temporaire.

La loi du 20 Décembre 1950 n'accorde la prorogation que jusqu'en 1952. Quoi qu'il soit à peu près certain que le Parlement belge

---

(1) V. p. ex.: Le Statut des Baux Commerciaux, par Marcel La Haye et Jos. Vankerckhove, Bruxelles, éd. Larcier, 30 Avril 1951.

recule cette date, le retour au droit commun paraît possible actuellement à certains auteurs qui estiment que « ces lois de prorogation ne se justifient plus, sauf, peut-être, pour les petits appartements donnés en location à de pauvres gens » (1).

d) *Espagne.*

Les principes contenus dans le Code civil espagnol de 1888 sont le respect du droit de propriété et l'autonomie de la volonté dans les conventions.

Une législation spéciale des loyers a pourtant vu le jour dans ce pays en 1920, conséquence, en partie, d'une conception sociale moins individualiste, et surtout des circonstances économiques et politiques qu'a subies ce pays.

Le premier décret du 21 Juin 1920 visait, d'une façon générale, les baux urbains. Puis, intervinrent le décret du 29 Décembre 1931 sur le louage des immeubles urbains et le décret du 30 Janvier 1936 sur les locaux à usage de commerce ou d'industrie.

Ces textes constituèrent les dispositions fondamentales, en matière de législation spéciale des loyers, jusqu'en 1946.

A cette dernière époque fut promulguée la grande loi du 31 Décembre 1946, modifiée par une loi du 21 Avril 1949, œuvre considérable qui règle de façon complète et « définitive » la prorogation des baux à loyer venant à expiration, dans certaines limites territoriales, consacrant des moyens pour le propriétaire de mettre fin à cette prorogation.

La loi du 31 Décembre 1946, riche de 181 articles, est divisée en 12 chapitres dont l'énumération suivante des titres permet d'apprécier la diversité et l'importance des matières traitées : Champ d'application de la loi — Nature des droits qu'elle accorde — De la sous-location — Cession de logement et transfert de local commercial — De la location des logements meublés — Droit de retrait — Durée des contrats — Exceptions à la prorogation obligatoire — Du loyer, de sa révision et du cautionnement — Des travaux de conservation et d'amélioration — Causes de résolution et de suspension des contrats — Tribunaux compétents, procédure et voies de recours.

L'article 70 de la loi, disposition fondamentale et particulièrement complète, donne une idée de la généralité de la prorogation accordée. Il s'exprime ainsi : « Quelle que soit la date de leur construction ou occupation, tant pour les logements que les locaux de commerce, même si change le propriétaire ou le locataire, arrivé le jour de l'échéance convenue dans le contrat de bail, celui-ci sera prorogé obligatoirement pour le bailleur et facultativement pour le preneur, sans changement d'aucune de ses clauses qui seront toutes réputées en vigueur » (2).

---

(1) Marcel La Haye (ouvrages cités) : Lettre du 4-11-51.

(2) « Sea cual fuere la fecha de su edificacion o occupacion, y tanto en las viviendas como en los locales de negocio, aunque cambie el dueno o el titular arrendador, llegado el dia del vencimiento pactado en el contrato de arrendamiento, este se prorrogara obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el inquilino o arrendatario sin alteracion de ninguna de sus clausulas, todas las cuales se reputaran vigentes ».

Cette loi, diverses dispositions gouvernementales expliquant certains points particuliers, la jurisprudence interprétative élaborée par la Première Chambre du Tribunal Suprême, constituent le régime actuel des loyers en Espagne, tant pour les locaux d'habitation que pour les locaux commerciaux.

Il faut noter que, tout comme en France, conséquence peut-être du génie latin ou plutôt conscience des possibilités économiques de construction dans le futur immédiat, il s'agit ici de dispositions « définitives » contenues dans un monument législatif en principe immuable et où l'on a cherché à régler de façon aussi complète que possible toutes les situations qui paraissent devoir se présenter.

e) *Italie.*

Les difficultés de trouver des locaux disponibles, résultat des destructions provoquées dans ce pays par la guerre, ont motivé un régime législatif spécial protégeant les locataires arrivés à la fin de leur bail.

L'origine de cette législation ne remonte pas plus loin qu'au 12 Octobre 1945, date à laquelle fut pris le premier Décret législatif en cette matière. Par la suite, intervinrent les textes successifs suivants : D. L. du 16-2-1946 — D. L. du 27-2-1947 — D. L. du 23-12-1947 — D. L. du 6-3-1948 — D. L. du 5-5-1948 — Loi du 29-9-1948 — Loi du 30-12-1948 — Loi du 29-4-1949 — Loi du 6-3-1950 — Loi du 23-5-1950.

Le régime actuel, résultant de ces textes, prévoit un maintien en possession assez généralisé des occupants par la prorogation des contrats expirés. La location continue « ex lege » aux clauses et conditions de la convention primitive, les loyers étant taxés et augmentés par la loi.

Le propriétaire peut reprendre possession de son immeuble pour s'y loger lorsqu'il prouve qu'un logement lui est nécessaire ou lorsque l'occupant n'exécute pas les conventions contenues dans le contrat primitif.

La législation italienne en cette matière a, de par la volonté du législateur, un caractère essentiellement temporaire, transitoire, conciliant l'intérêt public et l'intérêt privé du propriétaire pour des motifs sociaux contingents.

L'évolution, depuis 1945, a, d'ailleurs, consisté en une extension graduelle des hypothèses de « nécessité » dans lesquelles le propriétaire peut obtenir la restitution des locaux loués.

Il est difficile de préjuger de l'avenir de cette législation spéciale, récente ici, mais il est bon de relever qu'un projet de loi figure à l'ordre du jour du Sénat de la République, qui prévoit le retour au droit commun dans trois ou quatre ans, ce qui semble symptomatique, au moins, d'un état d'esprit, d'une volonté d'aboutir à une solution autre que de facilité. Car, qui prévoit le retour au droit commun en cette matière, doit prévoir aussi la solution de la crise du logement.

f) *Suisse.*

Le bail à loyer est régi, en Suisse, par les articles 253 à 279 du Code des Obligations. La loi n'est ici que du droit subsidiaire, les parties jouissant de la plus grande liberté dans la conclusion de ces contrats.

La crise du logement sévit, cependant, dans les Cantons, dans une mesure moindre, peut-être, que dans certains autres pays, mais de façon assez aiguë depuis la dévaluation du franc suisse en 1936, et surtout depuis 1939, début de la guerre.

Ces situations ont imposé toute une série de mesures extraordinaires, mais qui, loin de consacrer ici des institutions nouvelles, essaient de concilier les exigences temporaires nouvelles avec les solutions traditionnelles.

Un arrêté du Conseil fédéral ayant force de loi, du 13 Octobre 1941, modifié et complété le 8 Février 1946, ainsi qu'un autre arrêté du 28 Janvier 1944, sont venus autoriser les Cantons à prendre certaines mesures pour lutter contre la pénurie des logements par la restriction du droit d'établissement ou de séjour, la réquisition des locaux habitables vacants, la limitation du droit de résilier.

Pour que ces arrêtés soient applicables, il faut qu'il y ait pénurie de logements. Si tel est le cas, et si un Canton fait usage de l'autorisation fédérale, un congé, donné valablement par le bailleur en conformité du Code des Obligations peut, à la demande du locataire dont la conduite ne donne pas lieu à des plaintes fondées, être déclaré nul lorsqu'il ne paraît pas justifié par les circonstances de la cause. Le preneur peut aussi obtenir la prolongation des baux à loyer qui prennent fin sans avertissement à l'expiration d'un temps déterminé.

D'autre part, lorsque des circonstances particulières le justifient, l'autorité peut décider, même si elle déclare le congé valable, que le preneur pourra demeurer dans son logement pendant encore six mois au plus après l'expiration du bail.

Pareilles extensions du bail semblent bien n'être que des dispositions de circonstances qui, si elles entraînent, évidemment, une certaine modification du droit de propriété des immeubles et du droit des contrats, ne paraissent pas de nature à les influencer généralement et durablement.

En effet. cette législation pourrait n'être qu'un début, mais les loyers sont élevés en Suisse, et tout paraît être mis en œuvre pour conjurer une crise qui paraît avoir été prise à temps.

PREMIERE PARTIE

LE MAINTIEN DANS LES LIEUX

A) LE RÉGIME DE LA FRANCE MÉTROPOLITAINE

Avant de commencer l'étude détaillée du maintien dans les lieux en France métropolitaine, il importe de préciser les textes sur lesquels vont se baser nos explications.

La loi du 1er Septembre 1948 est ici le texte de base qui règle : « L'occupation des locaux d'habitation ou à usage professionnel..., après l'expiration du bail écrit ou verbal... ». Il retiendra toute notre attention.

A côté de ce texte, se place la loi du 2 Avril 1949 qui vise les hôtels, pensions de famille et logements meublés professionnels.

Enfin, l'Ordonnance du 11 Octobre 1945 règle la question du logement d'office. Nous aurons subsidiairement à l'examiner, pour mémoire surtout, car, si elle ne règle pas des rapports de bailleurs à preneurs que nous envisageons principalement ici, elle est quand même à l'origine d'un certain maintien dans les lieux accordé à l'occupant à l'encontre du propriétaire de l'immeuble.

CHAPITRE PREMIER

OU S'APPLIQUE LE MAINTIEN DANS LES LIEUX

Nous n'envisagerons naturellement ici que le champ d'application du maintien dans les lieux dans les limites de la France métropolitaine, comme nous l'envisagerons, par ailleurs, dans les limites territoriales de l'Algérie.

Les territoires d'outre-mer, à raison de la crise grave du logement qui sévit dans la plupart d'entre eux, bénéficient de différentes sortes de maintien dans les lieux qui ont été introduits ou prorogés par des textes spéciaux. L'étude des différents régimes établis par ces divers textes, outre qu'elle nous amènerait souvent à examiner la législation qui était applicable en France il y a peu de temps, serait assez inutile, puisqu'une extension générale et d'ailleurs très souhaitable des dispositions de la législation spéciale en matière de loyers en vigueur sur le territoire de la France continentale ou de l'Algérie est à l'étude.

La question donc, du champ d'application du maintien dans les lieux est assez complexe, du moins sur le territoire métropolitain, du fait des différents régimes qui l'établissent et qui ont chacun leur sphère d'influence, s'enchevêtrant d'ailleurs.

Nous n'aurons à envisager dans ce chapitre que la règle générale concernant le champ d'application du maintien dans les lieux. Cette règle a, naturellement, ses exceptions. Nous nous réservons de les examiner par la suite avec chaque catégorie de bénéficiaires du maintien et avec chaque catégorie de locaux dont l'occupation confère ce maintien.

Ce champ d'application du maintien dans les lieux est strictement territorial. Les lois sur les loyers sont territoriales et presque toutes d'ordre public expressément ou implicitement. Il en résulte donc, et cela est conforme à l'article 3 du Code civil et au but des lois sur les loyers qui est de remédier à la crise du logement en France, que ces lois sont les leges rei sitæ. Le problème de l'application de la loi étrangère en France ou de la loi française à l'étranger ne se pose donc pas sérieusement.

SECTION I

Champ d'application du maintien dans les lieux de la loi du 1er Septembre 1948

Le maintien dans les lieux de la loi du 1er Septembre 1948, sous réserve de dispositions particulières, n'est accordé que dans les limites d'application territoriale de la loi.

La loi du 1er Septembre 1948 s'applique et ne s'applique qu'à la France métropolitaine, y compris la Corse.

Elle ne s'applique pas aux territoires d'outre-mer, non plus, ainsi qu'en dispose son article 88, qu'aux départements de la Guadeloupe, de la Martinique, de la Réunion et de la Guyane française.

Elle s'applique à l'Alsace-Lorraine sans qu'il soit besoin pour cela de déclaration expresse. La question, en effet, d'admettre ainsi de plein droit l'Alsace-Lorraine dans le champ d'application des lois sur les loyers en général a été réglée une fois pour toutes lors d'un débat à l'Assemblée Nationale, le 19 Décembre 1947 (1).

Enfin, lors des débats dans les deux Assemblées, la question s'est posée, très controversée, de savoir si, à l'intérieur des limites que nous venons de tracer, le maintien dans les lieux serait applicable à toutes les communes. Les uns faisaient valoir que la pénurie de logements existait dans la plupart des petites communes et voulaient y maintenir la tradition du maintien dans les lieux généralisé institué par la loi du 1er Février 1944 ; les autres, parmi lesquels le rapporteur de la loi, résistaient en alléguant le caractère exceptionnel à leurs yeux et exorbitant du droit commun du maintien dans les lieux, et préconisaient les distinctions admises par la loi du 1er Avril 1926.

L'Assemblée Nationale trancha la question en reprenant, en grande partie, les dispositions de la loi de 1926, en prévoyant dans l'article premier plusieurs catégories :

Par. 1

Tout d'abord, le maintien dans les lieux s'applique dans le département de la Seine et dans un rayon de cinquante kilomètres de l'emplacement des anciennes fortifications de Paris. Cette distance de Paris doit être calculée à vol d'oiseau, le rayon étant consti-

(1) J. O. 19 Décembre 1947, p. 5.876.

tué par une ligne droite menée du centre d'un cercle à la circonférence (1). Dans cette limite, donc, le maintien dans les lieux s'applique à toutes les communes.

Par. 2

Le maintien s'applique, ensuite, dans les communes d'une population supérieure à 4.000 habitants, ou distantes de moins de cinq kilomètres des villes de 10.000 habitants.

La population à considérer pour qu'une commune entre dans le champ d'application de la loi est naturellement la population stable, et non la population dite « flottante » qui comprend les militaires, les touristes, les personnes hospitalisées, les étudiants, etc... La population à considérer est, d'ailleurs, non seulement la population de l'agglomération principale de la commune, mais aussi celle des hameaux et des maisons isolées (2). D'autre part, la distance de cinq kilomètres doit être calculée à vol d'oiseau et de limite de commune à limite de commune (3). Cette distance d'une commune à une ville de 10.000 habitants, s'entend d'une ville française. Il n'y a pas à tenir compte de la distance de la commune à une ville étrangère (4).

Par. 3

Application du maintien dans les lieux doit être aussi faite dans toutes les communes où le dernier recensement accuse un accroissement de la population municipale d'au moins cinq pour cent sur le précédent recensement. Par dernier recensement, il faut certainement entendre, non pas le recensement fait avant la promulgation de la loi, mais le recensement publié avant le litige. Si donc, et cela a été jugé sous l'empire de la législation antérieure, naît un litige portant sur ce point, il y a lieu de comparer la population du dernier recensement homologué par décret avant la date de la demande en justice à celle du précédent recensement homologué (5).

Il résulte, d'ailleurs, de cette interprétation, que, ainsi que nous le verrons tout à l'heure d'une façon générale, le domaine d'application territorial de la loi pourra se modifier ici suivant les fluctuations de la population des communes.

Par. 4

L'article 1er de la loi du 1er Septembre 1948 prévoit aussi l'application du maintien dans les lieux dans les communes figurant sur les listes des localités sinistrées publiées par le Ministre chargé de la Reconstruction et de l'Urbanisme. Cette disposition est bien dans la ligne et la tradition des législations spéciales en matière de loyers.

---

(1) Comm. Sup. Cass. 26 Juillet 1934, Rev. Loyers 1934, p. 916.
(2) J. O. Déb. Ass. Nat. 1948, p. 347.
(3) Cass. com. sup. 6 Janv. 1927, Gaz Pal. 1927, 1, 406.
(4) Cass. comm. sup. 19 Mai 1927, Gaz. Pal. 1927, 2. 500.
(5) Cass. com. sup. 12 Nov. 1937, Rev. Loyers, 1938, p. 104.

Par. 5

Enfin, le maintien dans les lieux s'appliquera dans les communes où la loi du 1er Septembre 1948 sera rendue applicable par décret, sur proposition du Conseil municipal.

Par. 6

Il faut préciser aussi que ce champ d'application territorial du maintien dans les lieux peut varier dans le temps. Il peut s'appliquer à de nouvelles communes, et aussi cesser de s'appliquer à certaines autres.

En effet, d'une part, par le jeu du nombre d'habitants compris dans telle commune et de l'augmentation ou de la diminution du nombre de ces habitants, le maintien dans les lieux s'appliquera ou cessera de s'appliquer automatiquement.

D'autre part, en dehors du jeu des fluctuations de la population, une véritable procédure, qui a déjà été appliquée bien souvent, a été prévue et organisée par la loi elle-même. De sorte que, si, dans une commune qui ne remplit pas les conditions exigées par la loi pour que s'applique le maintien dans les lieux, des considérations particulières semblent rendre nécessaire quand même son application, le Conseil municipal fera une proposition motivée et, après avis conforme du Conseil général, le Ministre chargé de la Reconstruction et de l'Urbanisme pourra prendre un décret qui fera entrer la commune dont il s'agit dans le domaine territorial d'application du maintien dans les lieux.

De même, pour une commune comprise, actuellement, dans le champ d'application territorial de la loi, si la situation dans cette commune faisait apparaître que le bénéfice du maintien dans les lieux n'était pas une faveur justifiée, la même procédure pourrait être mise en branle et un décret rendu dans les mêmes conditions consacrerait le retour au droit commun.

En même temps qu'un essai de collaboration entre les collectivités décentralisées et les administrations centrales, on voit ici que le législateur, instruit des précédents, n'a pas prévu de termes plus ou moins échelonnés auxquels le maintien dans les lieux serait progressivement appelé à disparaître.

Il a sagement considéré que la législation spéciale des loyers, exorbitante du droit commun, de même qu'elles pouvait disparaître un jour, pouvait aussi être appelée, suivant les événements, à prendre une plus grande extension ; et, pour assurer, quoi qu'il advint, la pérennité de son œuvre, il a prévu des dispositions d'une élasticité telle que, sans qu'il fût besoin d'une modification à la loi, celle-ci pût cesser complètement de s'appliquer par le jeu d'une limitation continuelle de son champ d'application, ou bien, par l'extension progressive de celui-ci, pût couvrir l'ensemble du territoire.

Et ici apparaît, pleinement, le caractère de la loi du 1er Septembre 1948, loi toute adaptée aux circonstances économiques et politiques et pouvant se modifier avec elles. Quoiqu'il paraisse y avoir

quelque prétention dans l'utilisation d'un tel procédé, il est, semble-t-il, de bonne pratique aussi bien législative que politique d'essayer de ménager des transitions sans à-coup et qui ne sauraient, d'ailleurs, préjudicier à l'avenir, car, ce qu'une loi a fait, une autre loi peut certainement le défaire.

SECTION II

Champ d'application du maintien dans les lieux de la loi du 2 Avril 1949

A côté du maintien dans les lieux prévu par la loi du 1er Septembre 1949, la loi du 2 Avril 1949 sur les garnis prévoit et organise un maintien dans les lieux.

La question du champ d'application de ce maintien dans les lieux n'est pas aussi complexe que celle posée par celui de la loi du 1er Septembre 1948.

La loi du 2 Avril 1949 est, en effet, à la fois une loi provisoire et une loi organisant tout de même ce provisoire. Elle édicte, en effet, un maintien dans les lieux général, applicable sur tout le territoire français. Elle ne fait pas de distinctions suivant le nombre d'habitants ou la distance de commune à commune. Le droit commun est ici suspendu d'une façon générale et remplacé, sur toute l'étendue du territoire, par le maintien dans les lieux.

Et on arrive à ce résultat qui semble bien illogique, que le maintien dans les lieux de la loi du 1er Septembre 1948 qui profite à des catégories de preneurs très nombreuses et qui en ont, si l'on peut dire, besoin, même parfois dans les communes où il ne s'applique pas, voit son champ d'application territorial assez limité ; tandis que le maintien dans les lieux de la loi du 2 Avril 1949 qui bénéficie à des personnes dont le nombre est assez limité et qui, dans les petites communes, pourrait, sans inconvénients notables, ne pas s'appliquer, ne voit aucune borne à son domaine.

Tel locataire, donc, chargé de famille, dans une commune peu importante, et preneur depuis de longues années d'un appartement nu ou meublé, pourra très bien voir valider contre lui un congé donné en vertu du droit commun ; alors que dans une maison voisine, un locataire nouveau-venu, occupant un logement garni dont le bailleur exerce habituellement la profession de loueur en meublé, pourra résister victorieusement à un semblable congé.

Il est évident que ces sortes de locations en garnis, assez peu répandues autrefois dans les petites localités, sont devenues de plus en plus fréquentes du fait de l'instabilité des populations et du mouvement continuel qui se produit tant à cause du changement du lieu de travail que de la suite aventureuse des événements.

Mais l'illogisme de la législation n'en demeure pas moins, car cette catégorie de preneurs, qui peut aussi bien trouver à se loger dans un local meublé que dans un garni, pourra, sans raison, bénéficier dans un local et être privé dans l'autre du maintien dans les lieux loués.

Dans le temps, la loi du 2 Avril 1949 a prévu un terme à l'application du maintien qu'elle prévoit. Ce terme, primitivement, était le 1er Avril 1950. Il a été « prorogé » jusqu'au 1er Avril 1952 par la loi du 31 Mars 1950.

SECTION III

Champ d'application du maintien dans les lieux des occupants après attribution de logement d'office

Les occupants en vertu d'une réquisition régulière se voient conférer par la loi un maintien dans les lieux absolu pour la durée de la réquisition dont ils sont bénéficiaires.

Le champ d'application de ce maintien dans les lieux est donc celui dans lequel peuvent s'exercer les réquisitions de logements prévues par l'Ordonnance du 11 Octobre 1945.

L'Ordonnance du 11 Octobre 1945, à s'en tenir aux termes de son article 24, ne s'appliquerait, en ce qui concerne les logements d'office, que dans les communes où existe un service municipal du logement. L'article 24, au titre du « logement d'office », prévoit, en effet, dans son alinéa 1er, que le Préfet peut procéder à la réquisition « sur proposition du service municipal du logement ». Mais, dans l'alinéa 3 de ce même article 24, il est prévu que, « à titre transitoire », et jusqu'à une date qui sera fixée par arrêté du Ministre de la Reconstruction et de l'Urbanisme, le Préfet peut exercer le droit de réquisition prévu au présent article, même s'il n'existe pas de service municipal du logement.

Un tel arrêté n'étant jamais intervenu, on pouvait en déduire que le Préfet pouvait procéder au logement d'office dans n'importe quelle commune comprise dans le champ d'application général de l'Ordonnance du 11 Octobre 1945. Or, ce champ d'application général semble bien résulter de l'article 1er de l'Ordonnance qui dispose : « Dans les villes où il existe une crise grave du logement, des mesures exceptionnelles et temporaires sont prises en vue de réaliser une meilleure répartition des locaux de manière que puisse être assurée l'installation de ceux qui, en raison de leur travail et de leur situation de famille, doivent être pourvus d'un logement ».

Le logement d'office rentrant dans la catégorie des mesures exceptionnelles et temporaires, et l'arrêté ministériel prévu à l'article 24 n'étant jamais intervenu, il fallait logiquement en déduire que les dispositions concernant les réquisitions de logement s'appliquaient dans n'importe quelle commune, à la condition qu'il y existât une crise grave du logement.

La question a été cependant controversée jusqu'à ce que le Conseil d'Etat, saisi, décidât que « le Préfet ne peut exercer le droit de réquisition dans une commune non pourvue d'un service municipal de logement qu'à la condition qu'une crise grave de logement sévisse dans cette ville » (1).

(1) Cons. d'Etat, 9 Janv. 1948. D. 1948. 116.

Pour apprécier, d'ailleurs, s'il existe une crise grave de logement dans une commune considérée, divers éléments pourront être pris en considération et notamment : le fait qu'une délibération du conseil municipal ait demandé la création d'un service du logement ; l'inscription de la localité sur la liste des villes sinistrées ; un accroissement notable de la population ; le nombre des prioritaires non logés, etc...

Dans le temps, ce maintien dans les lieux des occupants sur réquisitions devait voir son champ d'application supprimé, d'une part, par la fin de la période d'application de l'Ordonnance du 11 Octobre 1945 qui, législation provisoire, devait cesser de s'appliquer à la date du 31 Décembre 1948 ; d'autre part, par l'arrivée de la date d'expiration ou la levée régulière par le Préfet de la réquisition ordonnée par lui.

Mais, depuis le 31 Décembre 1948, plusieurs lois sont venues maintenir en vigueur l'Ordonnance du 11 Octobre 1945, et proroger les attributions de logement en cours malgré leur expiration prochaine et alors même qu'elles eussent fait l'objet de décisions de justice non encore exécutées.

L'avant-dernière en date de ces lois est celle du 31 Décembre 1949 prévoyant comme date d'expiration la date du 30 Juin 1950. Depuis, est intervenue la loi du 30 Juin 1950 qui proroge de plein droit les titres d'attribution d'office de logement en cours et jusqu'à une date qui sera fixée par une loi ultérieure.

Seul le Préfet peut donc actuellement mettre fin au maintien dans les lieux résultant de l'attribution d'office de logement, et sous des conditions que nous examinerons dans un autre titre, mais qui rappellent étrangement, parfois, celles prévues par la loi du 1er Septembre 1948.

CHAPITRE II

A QUI S'APPLIQUE LE MAINTIEN DANS LES LIEUX

SECTION I

Bénéficiaires de la loi du 1er Septembre 1948

Les bénéficiaires de la loi du 1er Septembre 1948 sont nombreux. La loi désigne, en effet, d'une façon générale, dans son article 4, les occupants de bonne foi ayant été liés au bailleur par un contrat primitif.

La loi accorde aussi le bénéfice du maintien à certaines catégories d'occupants spécialement distingués quel que soit le champ d'application territorial général du maintien dans les lieux.

Nous consacrerons, à la fin de cette section, un paragraphe nécessaire à la précision de la notion d'occupant de bonne foi, mais nous allons dresser tout d'abord la liste générale des bénéficiaires du maintien dans les lieux.

Paragraphe 1 : Locataires

Bénéficient donc du maintien dans les lieux, les occupants qui avaient été, à l'origine, locataires, c'est-à-dire liés au bailleur par un contrat de location. Lorsque ce contrat vient à expiration ou si, s'agissant d'un bail verbal, il est dénoncé par le propriétaire, l'occupant a la qualité d'occupant de bonne foi et bénéficie du maintien dans les lieux quelle que soit la date de son entrée dans les lieux.

L'existence d'un contrat de location à l'origine est donc indispensable, et cette exigence a une portée considérable.

En effet, que l'on considère l'échangiste, le sous-locataire, le cessionnaire, le sinistré, etc..., leur droit au maintien dans les lieux sera subordonné à la régularité de l'opération par laquelle ils sont devenus échangistes, sous-locataires, etc... Or, cette régularité suppose, à l'origine, un contrat de location, que le premier occupant de l'appartement a été lié au propriétaire par un bail, qu'il a eu un titre de location (1). Une fois ce bail conclu, la loi s'est appliquée ou est intervenue par la suite pour réglementer le contrat et pour admettre certaines conséquences que n'avaient peut-être pas prévues les co-contractants primitifs.

Une question intéressante et d'actualité est alors posée aujourd'hui. Qu'entend-on par titre de location ? C'est une question primordiale parce que le titre de location à l'origine conditionne absolument le droit au maintien dans les lieux de toutes les sortes d'occupants ; et c'est une question pratique, parce que de nombreux

(1) Cass. civ. sec. soc. 19 Mai 1950 : Gaz. Pal. 24 Juin 1950.

bailleurs, actuellement, tant pour faire partir les occupants de leurs immeubles, que pour organiser des conventions exclusives du maintien dans les lieux avec les nouveaux prétendants à l'occupation d'appartements devenus libres, cherchent des solutions qui leur assurent une rémunération pour le service que rendent leurs logements et qui excluent en même temps l'application de la législation spéciale sur le louage.

Essayons donc de dresser une liste des personnes qui occupent en vertu d'un titre autre qu'un titre de location, ou sans titre, et qui n'ont pas droit au maintien dans les lieux.

Tout d'abord, ce sont les occupants sans titre, les « squatters » par exemple (1). Leur occupation ne résultant d'aucune convention, ils ne sauraient se prévaloir d'un droit au maintien.

Les occupants à titre gratuit ne pourront pas non plus se maintenir dans les lieux qu'ils occupent (2).

L'usufruitier qui occupe en vertu de cette qualité, ne pourra transmettre plus de droits qu'il n'en a, et son conjoint ou ses héritiers ne pourront bénéficier du maintien dans les lieux (3).

De même l'emphytéote (4) ; le vendeur d'un immeuble, même s'il s'en est réservé la jouissance temporaire (5).

Les bénéficiaires d'une réquisition venue à expiration et non renouvelée, ou plutôt d'une réquisition levée, puisque les réquisitions venues à expiration sont actuellement prorogées, ne pourront certainement pas bénéficier du maintien dans les lieux (6).

Toutes ces catégories de non-bénéficiaires ont donc vu leur situation précisée par de nombreuses décisions de justice, et il ne semble pas que leur absence de droit au maintien soit sérieusement contestable.

Mais il est d'autres sortes de conventions, fort usitées actuellement, dont la nature est douteuse et qui méritent quelques explications sur le point de savoir si les contractants sont soumis aux dispositions de la loi du 1er Septembre 1948. C'est ce que l'on appelle les « Baux précaires », les « conventions d'occupation », les « contrats d'entr'aide » qui, avec des variantes, procèdent toutes du désir du propriétaire d'échapper au maintien dans les lieux.

Il s'agit donc de définir ces contrats et de déterminer, toutes questions de fraude qui tendraient à cacher un véritable bail sous une de ces conventions et que doivent, en principe, déceler les magistrats, mise à part, si, par leur nature même, ces contrats sont des contrats de location et comme tels soumis à la législation spéciale du maintien dans les lieux, ou s'ils sont des accords n'ayant pas de rapports avec les baux d'habitation et échappant à la réglementation légale du maintien.

---

(1) Seine. 9 Juin 1947 : Gaz. Pal. 47-2-182.
(2) Aix. 3 Mai 1944 : J.C.P. 44-I -27.
(3) Paris, 28 Juillet 1947 : R. L. 48, 116.
(4) Comm. Sup. Cass. 17 Avr. 1932, Rev. Loyers.
(5) Com. Sup. Cass. 3 Déc. 1931. R. L. 1932 227.
(6) Cass. Soc. 10 Oct. 1944 : J.C.P. 44-IV-114 ; Seine, 21 Juin 1949 : R. L. 49, 119.

Une certaine jurisprudence et certains auteurs (1) estiment que la convention par laquelle le propriétaire autorise son co-contractant à s'installer dans les lieux lui appartenant (même moyennant une certaine redevance) n'est pas susceptible d'être prolongée légalement au delà de l'expiration convenue.

Une autre jurisprudence et d'autres auteurs pensent le contraire (2).

En ce qui concerne le bail précaire, MM. Robert Martin et René Maus le définissent ainsi : « La location précaire se caractérise par la possibilité de mettre fin à la jouissance des lieux, à tout moment, sans avoir à respecter aucun délai de préavis. Elle n'implique donc aucune durée et ne saurait être considérée comme étant une location verbale » (3).

Le bail précaire ne serait donc pas un bail, ni écrit, ni verbal, et ne pourrait servir de base au maintien dans les lieux. La jurisprudence récente s'est prononcée en ce sens en ce qui concerne les baux commerciaux (4).

Et on nous dit, à l'appui de cette thèse, que la convention précaire ne saurait avoir un caractère locatif, car le bénéficiaire n'a pas une « jouissance » réunissant les conditions de l'article 1709 du Code civil qui dispose : « Le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige à lui payer » (5).

Nous pensons que l'on peut répondre à tout cela avec M. Jacques Archevêque (6) : Le bail précaire est un bail verbal, semble-t-il. En effet, le Code civil appelle baux verbaux ceux dont la durée n'est pas fixée au contrat ; et il décide que, dans ce cas, le propriétaire qui voudra y mettre fin, donnera congé avec un préavis établi suivant les usages locaux. Rien ne s'oppose, et c'est ce que fait le bail précaire, à ce que l'on déroge à la règle de l'article 1736. Le preneur a donc la jouissance des lieux dans le bail précaire comme dans le bail écrit ou verbal. La seule différence est que la privation de jouissance se fera, dans le bail précaire, sans préavis. Or, on ne concoit pas la privation d'un droit sans l'existence préalable de celui-ci. D'autre part, l'expression employée par l'article 1709 du Code civil : « certain temps », n'est certainement pas synonyme de « temps certain », et elle veut dire que le louage doit, évidemment, avoir une durée, mais une durée qui peut être déterminée ou indéterminée d'après les conventions des parties, ou laissée à la volonté du bailleur (7). D'ailleurs, la question a été examinée par Baudry-Lacantinerie et Whal qui nous disent : « Le bail ne serait pas nul

---

(1) M. Jean-Charles Laurent. D. 1948. 144. — M. Henri Lalou, D. 1950. 190. — M. Meurisse, S. 1950. 1, 61.

(2) M. Jacques Archevêque : Gaz. Pal. 27 Mai 1950.

(3) Manuel des baux commerciaux. 2e édition. N° 34.

(4) Cour d'Appel de Paris (2e Ch.), 29 Avril 1950 ; id. (6e Ch.), 8 Mai 1950 : Gaz. Pal. 27 Mai 1950.

(5) Sirev 1950. 1. 61, Juris. imm. 1950, N° 100.

(6) Etude citée : Gaz. Pal. 27 Mai 1950.

(7) Cour d'Aix-en-Provence, 14 Février 1872, D. P. 73. 2. 93.

faute d'une durée déterminée par cela seul que sa durée dépendrait de la volonté du bailleur seul. Et la clause par laquelle le bailleur se réserve de mettre fin au bail dès qu'il le jugera convenable en reprenant possession des lieux est parfaitement valable » (1).

Le bail précaire semble donc bien être un « acte locatif » susceptible de voir s'appliquer le maintien dans les lieux aux situations régulières qui découleront de lui.

Et la loi du 1er Septembre 1948 l'a ainsi apprécié. Elle dispose, en effet, dans son article 24 pour les locaux nus, que le droit au maintien dans les lieux n'est pas opposable : « ... au propriétaire ou locataire principal obligé de quitter provisoirement son logement qu'il a loué ou sous-loué sous la condition écrite et acceptée par le preneur qu'il pourrait reprendre les lieux à sa demande », et dans son article 45, pour les locaux meublés, que « le bénéfice de ce maintien dans les lieux n'est pas non plus opposable au bailleur si celui-ci peut faire la preuve qu'il avait accueilli le preneur en raison de circonstances exceptionnelles pour une location provisoire ».

La loi admet donc ici que le bail précaire est bien un bail, et que ce bail, dans les cas, limitativement énumérés, qu'elle précise, n'est pas susceptible d'emporter maintien dans les lieux après son expiration. Il en résulte donc que, dans tous les autres cas non expressément prévus au texte, les preneurs de baux précaires peuvent bénéficier du maintien dans les lieux.

En ce qui concerne maintenant les « conventions d'occupation », les « contrats d'entr'aide », disons tout de suite qu'ils se rapprochent indiscutablement des baux précaires avec lesquels ils se confondent souvent lorsque la terminologie propre au louage est employée dans leur rédaction.

La question est toujours ici : le contrat dit d'occupation est-il une location ?

MM. Jean-Charles Laurent et Meurisse estiment qu'il n'en est rien (2). D'après M. Jean-Charles Laurent, la convention d'occupation conclue à titre gratuit « ne peut être rattachée à aucune autre ». C'est une convention sui generis, ce n'est donc pas un contrat de location.

M. Meurisse rejoint cette dernière affirmation, mais estime qu'il ne peut être question de contrat sui generis : « Il n'est nullement impossible », nous dit-il, « de découvrir l'institution que nous cherchons. Il suffit de songer au commodat ou prêt à usage défini par l'article 1875 du Code Civil : un contrat par lequel l'une des parties livre une chose à l'autre pour s'en servir à charge par le preneur de la rendre après s'en être servi ». Et la Doctrine et la Jurisprudence sont unanimes à estimer que l'on peut parfaitement prêter un immeuble, notamment un appartement d'une maison à un ami (3).

Et M. Meurisse ajoute que, même si le prêt est assorti d'un prix, il n'y a aucune raison, malgré l'opinion de la Doctrine, pour que, par cela seul, le prêt ou le commodat, de contrat d'occupation soit

(1) Le Contrat de Louage, N° 1.211.
(2) Etudes citées.
(3) Cass, 22 Févr. 1897, D. P. 1901. 1. 75.

transformé en contrat de louage, car on ne trouve, dans la convention d'occupation, ni les stipulations relatives à la jouissance ni celles relatives aux droits et obligations des bailleurs et preneurs.

Eh bien ! nous pensons ici, tout d'abord, qu'il faut approuver la thèse de M. Meurisse en ce qui concerne le rattachement de la convention d'occupation au commodat ou au prêt à usage. Et il résulte de là que, lorsque cette convention d'occupation est faite à titre gratuit, il semble bien qu'elle ne soit nullement une location et que l'occupant en vertu de cette convention ne puisse bénéficier du maintien dans les lieux.

Mais là où il ne nous semble pas pouvoir suivre M. Meurisse, c'est lorsqu'il propose la même solution quand cette convention d'occupation est assortie d'un prix. Il ne saurait y avoir alors commodat ou prêt à usage. Que nous dit, en effet, la Doctrine ?

Planiol et Ripert estiment : « Le prêt est un contrat par lequel une personne remet à une autre l'usage d'une chose pendant un certain temps sans en exiger aucun prix. Il diffère du louage par son caractère gratuit » (1).

« Le louage est un contrat onéreux. S'il y avait remise gratuite de cette jouissance, il y aurait prêt à usage et non louage » (2).

D'autre part, Baudry-Lacantinerie et Wahl sont formels : « Le louage de choses est un contrat avec lequel le commodat présente le plus d'analogie... tous deux, en effet, donnent à une personne un droit personnel de jouissance sur le bien d'autrui, et la seule différence caractéristique qui les sépare est que le louage est essentiellement onéreux et le commodat essentiellement gratuit ».

En ce qui concerne l'argument de M. Meurisse sur le silence de la convention d'occupation sur la jouissance du preneur, ce que nous avons dit au sujet des baux précaires à ce sujet, trouve aussi bien son application ici.

D'ailleurs, la Cour de Cassation semble avoir, jurisprudentiellement, tranché la question, ainsi que le mentionne M. Jacques Archevêque (3) : « Si l'on admet le pouvoir régulateur de la Cour de Cassation, il paraît difficile de ne pas considérer le problème comme résolu par l'arrêt du 20 Décembre 1949 (4). Un locataire avait été judiciairement expulsé. Postérieurement à ladite expulsion, une « autorisation amiable d'occupation » lui avait été conférée jusqu'à la fin des hostilités. Depuis l'expulsion, ledit locataire n'avait plus, comme cause d'occupation, qu'« un fait », le lien contractuel étant détruit. On aurait pu considérer l'autorisation comme n'emportant pas novation (pas plus que la victime d'un abus de confiance ne « civilise » sa créance en accordant délais lorsqu'elle réserve ses droits de poursuites correctionnelles).

Considérant que rien n'obligeait (fin 1943) le propriétaire à abandonner temporairement ses droits consacrés en justice, la Cour d'Aix, le 25 Février 1948, a considéré, « en droit », cette convention

---

(1) Traité de Droit civil, N° 2.886.
(2) id. N° 2.626.
(3) Etude citée : Gaz. Pal. 27 Mai 1950.
(4) D. 1950. 190. — S. 1950. 1. 61. — R. L. 1950. 50.

d'attente comme étant un bail, malgré les termes employés. La Cour de Cassation, insistant sur l'appréciation en droit de la Cour d'Aix, a rejeté le pourvoi.

Ceci devrait clore la discussion jurisprudentielle lors de l'appréciation des conventions ordinaires d'occupation, bien plus « contractuelles », si l'on peut s'exprimer ainsi, que celle examinée par la Cour suprême ».

Pour conclure donc, et en résumé, il nous semble que, en dehors des cas prévus par les articles 24 et 45 de la loi du 1er Septembre 1948, et en dehors des prêts qui ne comportent pas de remise d'argent, les baux précaires, les conventions d'occupation et autres contrats d'entr'aide sont de véritables locations à la fin desquelles doit s'appliquer le maintien dans les lieux.

Paragraphe 2 : Sous-locataires

Les sous-locataires bénéficient du maintien dans les lieux et sont, en principe, réputés de bonne foi. Mais il faut ici faire plusieurs distinctions et résoudre quelques questions assez confuses.

D'une part, donc, l'article 4 pose que les sous-locataires sont maintenus dans les lieux ; d'autre part, l'article 78 vient décider que, dorénavant, les sous-locations sont interdites sauf autorisation du bailleur et sauf les cas prévus par la loi.

Il importe donc de concilier ces deux dispositions et d'examiner ce qu'il en est respectivement des sous-locations consenties avant la loi du 1er Septembre 1948 et des sous-locations consenties après.

A). — En ce qui concerne, tout d'abord, les sous-locataires ayant contracté avant l'entrée en vigueur de la loi du 1er Septembre 1948, c'est-à-dire à une époque où s'appliquait l'article 1717 du Code civil, ils bénéficient du maintien dans les lieux contre le locataire principal, naturellement, et possèdent aussi un droit propre, personnel et direct à ce maintien qu'ils peuvent opposer au propriétaire de l'immeuble (1), même si entre le locataire principal et le propriétaire intervient une résiliation de bail postérieurement à la sous-location (2).

Ce maintien dans les lieux, ainsi accordé au sous-locataire, suppose, comme condition déduite tant par la jurisprudence que par l'interprétation évidente de l'article 4 de la loi du 1er Septembre 1948, un titre de sous-location régulier à l'origine.

Et cette exigence du titre de sous-location régulier va poser plusieurs questions intéressantes :

— Quant au fond, tout d'abord, sera, en premier lieu et en principe, régulière, la sous-location consentie par un locataire principal lorsque, dans le bail qui le lie au propriétaire de l'immeuble, n'existe aucune clause interdisant de sous-louer.

— Seront aussi régulières, même en la présence d'une telle clause, les sous-locations consenties en vertu de textes les permettant tels que la loi du 16 Avril 1942 aujourd'hui abrogée ou l'ancien article 11 de l'Ordonnance du 11 Octobre 1945.

---

(1) Soc. 9 Juill. 1943. Gaz. Trib. 5 Févr. 1944.
(2) Comm. Sup. Cass. 14 Avr. 1934. Rev Loyers 1938. 335.

— Quant à la forme, ensuite, comment un sous-locataire pourra-t-il faire la preuve d'un titre régulier à l'encontre du propriétaire de l'immeuble ?

S'il existe, entre lui et le locataire principal son bailleur, un contrat ayant date certaine, il n'y aura pas de difficulté, ce titre sera opposable au propriétaire de l'immeuble quant à sa date, et si cette date est antérieure à la loi du 1er Septembre 1948, le maintien dans les lieux sera accordé au sous-locataire.

Mais dans l'éventualité, et c'est le cas le plus fréquent, où le sous-locataire et le locataire principal sont liés par un contrat verbal dont la preuve est réalisée par un reçu de location, en général au mois, et qui n'est pas enregistré, que décider ?

Il semble bien, à premier examen, dans ce cas, que le sous-locataire ne puisse faire la preuve de la date de son titre qu'à l'encontre de son bailleur, locataire principal. S'il prend fantaisie au propriétaire de l'immeuble de contester la date portée sur le reçu du sous-locataire et de prétendre que la sous-location est, en réalité, postérieure à la loi du 1er Septembre 1948, donc irrégulière en principe, comment ce sous-locataire pourra-t-il exercer contre le propriétaire le droit direct qui lui appartient ?

Il pourrait sembler, dans ce cas, que le sous-locataire ne pût bénéficier du maintien dans les lieux, car il ne peut faire la preuve d'une date certaine conformément à l'article 1328 du Code civil, ni, par suite, celle d'un titre régulier à l'origine (1). Ceci, sous la réserve que nous examinerons tout à l'heure d'un accord tacite du propriétaire, et peut-être de la possibilité d'une autorisation de justice.

Mais la majorité de la jurisprudence estime pourtant à bon droit, en général, ici, que, sauf présomption de fraude, l'antériorité de la sous-location pourra être établie par tous moyens, notamment par la production de quittances du locataire principal confirmant le fait de l'entrée dans les lieux (2).

Nous avons envisagé jusqu'ici les sous-locations totales d'un local d'habitation. Mais qu'en est-il des sous-locations partielles ? Eh bien ! il importe ici de distinguer le cas où la sous-location partielle porte sur des pièces meublées ou des pièces nues.

En ce qui concerne les sous-locataires de pièces meublées, en effet, le maintien dans les lieux leur est reconnu, en principe, par l'article 45 de la loi. dans les mêmes conditions que pour les sous-locataires désignés à l'article 4. Mais, ainsi que nous l'examinerons de façon plus complète dans un autre titre, le sous-locataire n'a pas le droit d'opposer un maintien dans les lieux au locataire principal si les pièces occupées forment avec l'ensemble des lieux un tout indivisible. D'autre part, dans ses rapports avec le propriétaire de l'immeuble, l'article 45 précise que le maintien du sous-locataire en meublé n'est opposable au propriétaire que pendant la durée du maintien du locataire principal.

---

(1) Trib. Civ. Lille, 14 Février 1950. Gaz. Pal. 24 Mai 1950.

(2) Soc. 19 Mai 1950, R. L. 1950. 543. — Trib. Seine 23 2-1950, T.C.P. 1950. IV, 98.

En ce qui concerne les sous-locataires de pièces nues, la loi ne donne pas de précisions.

Dans leurs rapports avec le locataire principal, leur bailleur, certains ont proposé une solution d'analogie avec les dispositions de l'article 45 concernant les sous-locations partielles de pièces meublées. Mais il semble bien, et nous suivons ici l'opinion de MM. Grimaud et Givord (1), qu'il faille décider que les dispositions de l'article 45 sont des dispositions exceptionnelles. Le maintien dans les lieux étant le principe, il est impossible d'étendre, par analogie, à une situation différente de celle que prévoit l'article 45, les dispositions exceptionnelles prévues par cet article. Il semble donc incontestable que le sous-locataire partiel de locaux nus bénéficie vis-à-vis de son bailleur, le locataire principal, du maintien dans les lieux. Cette solution a, d'ailleurs, été adoptée par la jurisprudence récente (2).

Dans leurs rapports avec le propriétaire de l'immeuble, la question ne se pose pas de la même manière, et il semble bien que l'on doive appliquer aux sous-locataires partiels de locaux nus la disposition de l'article 45 qui décide que leur maintien dans les lieux n'est opposable au propriétaire que pendant la durée du maintien du locataire principal. Il ne s'agit pas dans ce cas, en effet, de raisonnement par analogie, mais de l'application du principe général que le locataire principal ne peut transmettre plus de droits qu'il n'en a lui-même, principe dont l'application ne s'imposerait peut-être pas ici, mais qui a été dégagé ou plutôt cité à cette occasion lors d'un débat à l'Assemblée Nationale (3), ce qui paraît bien être symptomatique de l'intention du législateur.

B). — En ce qui concerne, maintenant, les sous-locations réalisées après l'entrée en vigueur de la loi du 1er Septembre 1948, le principe n'est plus du tout le même qu'auparavant.

La loi dispose, en effet, dans l'article 78, que le preneur, par dérogation à l'article 1717 du Code civil, n'a pas le droit de sous-louer, sauf clause contraire du bail ou accord du bailleur. L'article 78 ajoute, d'ailleurs, aussitôt, que, nonobstant toute clause contraire, le locataire principal a toujours la faculté de sous-louer une pièce lorsque le local loué comporte plus d'une pièce.

Si nous envisageons, tout d'abord, le cas d'une sous-location totale, le sous-locataire ne pourra bénéficier du maintien dans les lieux que si le bail intervenu entre le locataire principal et le bailleur de ce dernier admet la validité d'une telle sous-location ou si ce bailleur donne son accord. Un principe absolument inverse de celui régissant les sous-locations antérieures à la loi du 1er Septembre 1948 est donc établi.

Cependant, il faut faire immédiatement une remarque : avant la loi du 1er Septembre 1948 et en présence d'une clause excluant la sous-location sans autorisation, la jurisprudence admettait que si le

---

(1) Grimaud et Givord : La loi sur les loyers, p. 137, N° 261 bis.

(2) Trib. Civ. Aix, 17 Déc. 1948 : Gaz. Pal. 49. 1. 113 ; Trib. Civ. Lyon, 15 Févr. 1949 : J.C.P. 49-II-4.944 bis, note J. G. L.

(3) Déb. parl. Ass. Nat., 26 Août 1948 ; J. O. 27 Août 1948, p. 6.289.

bailleur s'opposait à la sous-location par un refus injustifié, le juge pouvait autoriser le locataire à passer outre à ce refus (1). Avec l'article 78 de la loi du 1er Septembre 1948, l'accord du bailleur est nécessaire pour permettre au locataire de réaliser une sous-location. C'est donc toujours le refus du bailleur qui fait obstacle à la sous-location. Il n'y a donc pas de raison pour ne pas maintenir les solutions jurisprudentielles antérieures et pour ne pas autoriser le locataire à se pourvoir en justice contre un refus qui peut être injustifié.

D'autre part, il faut certainement admettre, puisque l'article 78 parle non seulement de clause du bail mais aussi d'accord tacite du bailleur, que cet accord puisse être tacite.

Mais une question délicate se pose ici. C'est celle de savoir si le principe posé par l'article 78 doit s'appliquer aux baux en cours à la date d'application de la loi du 1er Septembre 1948.

« La loi ne dispose que pour l'avenir ; elle n'a point d'effet rétroactif ». De cette prescription de l'article 2 du Code civil, il résulte, d'une part, que la loi ne s'applique pas aux faits qui se sont passés antérieurement à sa promulgation ; d'autre part, qu'elle régit tous les faits, toutes les situations qui se produiront dorénavant. Ce principe de l'effet immédiat de la loi reçoit une exception très importante dans le cas où la loi vient modifier les effets d'un contrat, changer les obligations qui peuvent prendre naissance entre deux individus. Dans ce cas, en effet, la loi ne s'applique pas aux contrats antérieurement conclus ou aux obligations déjà nées. La jurisprudence a proclamé ceci maintes fois et avec une grande force (2). Et, en effet, l'application, dans un tel cas, de la loi, ferait de celle-ci une disposition rétroactive.

Il faut donc admettre que la règle de la non-rétroactivité des lois interdit l'application d'une loi nouvelle aux contrats en cours, sauf si cette loi nouvelle, évidemment, prévoit une telle application.

La pratique des lois rétroactives est actuellement florissante, et il s'agit de savoir, dans le cas qui nous occupe, si la disposition de l'article 78 est ou n'est pas une disposition rétroactive.

Une partie de la doctrine et la majorité de la jurisprudence admettent l'application de l'article 78 aux baux en cours, c'est-à-dire la rétroactivité de la loi (3). En dehors de considérations tirées de l'intention du législateur, le principal argument des partisans de cette thèse est tiré du texte même de l'article 78. On fait, en effet, remarquer que le législateur a manifesté clairement sa volonté, puisque l'article 78 commence par cette phrase : « A dater de la publication de la présente loi... ». On peut ajouter aussi, en faveur des partisans de la rétroactivité de l'article 78, que la jurisprudence a, quelquefois, décidé d'appliquer immédiatement la loi nouvelle : ainsi, il a été jugé que la nullité des clauses relatives du délai-congé,

---

(1) Aubry et Rau : Droit civil, 6e édit., par P. Esmein, par. 368.

(2) Civ. 7 Juin 1902, D. P. 1902. 1. 105 ; S. 1902. 1. 513, note de M. Whahl; 22 Avril 1929. D. H. 1929. 281, Req. 31 Juill. 1934, D. H. 1934. 490, S. 1934. 1. 331.

(3) Le Mardelé : J.C.P. 1948-I, 726, N° 146. — Patel et Lejeune : R. L. 1948, 259. — Trib. Paix Rodez, 13 Janv. 1949 : Gaz. Pal. 49-1-162. — Trib. Paix Millau, 24 Février 1949 : J.C.P. 49-II, 4.821, note J. G. L.

prononcée par la loi du 19 Juillet 1928, s'appliquait aux clauses contenues dans les contrats de travail conclus avant cette loi (1) ; que la nullité des conventions dissimulant partie du prix de vente d'un immeuble, nullité prononcée par la loi du 27 Février 1912, s'appliquait à une contre-lettre antérieure à cette loi (2). Des décisions en ce sens, on a voulu déduire que les lois d'ordre public s'appliqueraient aux contrats en cours.

Nous ne croyons pas qu'il soit possible de tirer une pareille solution du texte de l'article 78. Si l'intention du législateur a été d'imposer l'application de cette disposition aux baux en cours, rien ne permet de le déduire avec certitude. Et on peut répondre de la façon suivante aux partisans de l'application de l'article 78 aux baux en cours :

— Tout d'abord, on peut écarter les mots : « A dater de la publication de la présente loi... » qui sont certainement une redondance, ou plutôt une précision inutile, mais assez habituelle chez le législateur moderne. Toute loi n'est, en principe, applicable qu'à partir de sa publication, si bien que cette formule n'ajoute rien à la formule générale de promulgation de la loi. On pourrait même prendre cette précision comme une affirmation de la volonté du législateur de ne pas donner un caractère rétroactif à cet article. Et si l'on admettait, d'ailleurs, la portée que les partisans de la rétroactivité ont voulu lui donner, le problème de l'application dans le temps subsisterait de toute manière dans son entier en ce qui concerne l'alinéa 2 de l'article 78.

— En second lieu, il faut remarquer que la Cour de Cassation, lorsqu'elle a rendu des décisions faisant une application immédiate de la loi nouvelle aux contrats en cours, a justement évité de se servir de l'expression d'ordre public pour baser ses arrêts, et qu'elle a, en sens contraire, estimé très souvent que les lois nouvelles ne pouvaient s'appliquer aux contrats en cours : ainsi, les lois limitant le taux de l'intérêt conventionnel n'ont pas été appliquées aux contrats en cours (3) ; de même les lois modifiant les droits du vendeur en cas de faillite ne s'appliquent pas aux contrats de vente antérieurs (4) ; ainsi encore, la loi de 1895 déclarant insaisissable une partie du salaire a été déclarée inopposable aux créanciers à raison de dettes antérieures en ce qui concerne les salaires déjà acquis (5). En réalité, le problème qui se pose à la jurisprudence est très délicat, et il est impossible de tracer, à l'aide d'un critérium certain, une limite précise à l'application de la loi nouvelle aux effets des situations juridiques antérieures. Ainsi que l'exposent Colin et Capitant : « Il y a deux intérêts sociaux en antagonisme, tous les deux

---

(1) Civ. 22 Avril 1929, D. H. 1929. 281 ; Req. 13 Nov. 1935, D. H. 1936. 35. Gaz. Pal. 1936. 1. 266.

(2) Paris, 10 Juin 1937, Gaz. Pal. 11 Octobre.

(3) Civ. 3 Mai 1809 et 11 Avril 1810, Sirey chron. ; 9 Déc. 1942, Gaz. Pal. du 2 Mars 1943.

(4) Paris, 18 Février 1842, Rép. prat. Dalloz, v° Loi, n° 254. Cf. Req. 21 Janv. 1931, D. H. 1931. 129.

(5) Civ. 31 Oct. 1900, D. P. 1902. 1. 257, note de M. Appleton.

de premier ordre. Sans doute, l'intérêt de progrès fait qu'en principe la loi nouvelle doit s'appliquer aux situations établies. Mais, en matière d'obligations, lien personnel entre certains individus déterminés, cet intérêt doit fléchir en face de l'intérêt contraire de stabilité ; il faut, une fois fixés leurs droits et devoirs réciproques, que ces individus puissent régler leur conduite patrimoniale en conséquence et ne soient pas exposés aux surprises d'une loi nouvelle. Toutefois, là encore la règle n'est pas absolue, et, en présence de nécessités sociales de première importance, elle doit fléchir à son tour : à défaut d'ordre précis du législateur, il appartient aux tribunaux d'apprécier le caractère plus ou moins impérieux de ces nécessités sociales » (1).

— On voit donc qu'en l'état de ces arguments, et si l'on en restait là, la question serait loin d'être appréciée en faveur des partisans de la rétroactivité.

Mais il y a une donnée qui, à notre sens, conduit à une solution du problème entièrement favorable à la thèse de la non-rétroactivité. En effet, il est constant qu'une loi nouvelle ne s'applique jamais aux contrats en cours lorsqu'il s'agit d'une disposition interprétative de la volonté des parties. Les partisans des deux thèses sont d'accord sur ce point que mentionnent, d'ailleurs, Colin et Capitant (2) et que consacre la jurisprudence (3). Or, l'article 78 est certainement une disposition interprétative, puisqu'il autorise la convention contraire. Il vient simplement remplacer une autre disposition interprétative qui ne s'appliquait que lorsque les parties n'estimaient pas devoir faire d'une convention différente la loi de leur contrat. Nous estimons donc que l'article 78 ne doit pas s'appliquer aux baux en cours à la date d'application de la loi du 1er Septembre 1948, les parties liées à cette époque ayant, à moins de conventions contraires, entendu faire régir leur contrat par la disposition interprétative antérieure de l'article 1717 du Code civil, et il n'y a pas de raison de traiter leur convention différemment de celles qui auront dérogé aux prescriptions de l'article 78 postérieurement au 1er Septembre 1948.

Si nous envisageons, maintenant, le cas d'une sous-location partielle, les solutions et les distinctions entre les pièces nues et meublées sont les mêmes que pour les sous-location partielles intervenues avant l'entrée en vigueur de la loi du 1er Septembre 1948 et que nous avons envisagées.

Ceci dit, le sous-locataire partiel ne sera maintenu dans les lieux, à ces conditions précédemment déterminées, que si la sous-location a été réalisée conformément aux dispositions prévues par la loi.

Et tout d'abord, en vertu de l'alinéa 2 de l'article 78, lorsque le bailleur est locataire principal, il pourra sous-louer une pièce

---

(1) Colin et Capitant : Cours Elém. Droit civ. français. Dalloz, éd. 1947 Tome I, p. 60.

(2) Id. p. 59.

(3) Civ. 29 Oct. 1912, D. P. 1917, 1. 107. — Ch. réunies, 13 Janv. 1932. D. P. 1932. 1. 18. Notes de M. Josserand. D. P. 1925, 1. 99 et 1926. 1. 139.

lorsque son appartement comporte plus d'une pièce. Le sous-locataire d'une pièce dans un local composé de plusieurs pièces bénéficiera donc toujours du maintien dans les lieux, sous réserve de ce que nous avons dit au sujet des pièces sous-louées nues ou meublées, si son bailleur était locataire principal au moment où a été réalisée la sous-location, c'est-à-dire s'il n'avait pas reçu congé de son propriétaire.

L'alinéa 3 de l'article 78 prévoit ensuite la question d'une sous-location consentie par un occupant maintenu dans les lieux, c'est-à-dire par un locataire principal qui a reçu congé de son bailleur. Une telle sous-location sera régulière si l'occupant, bailleur en sous-location, occupe insuffisamment un logement dans les termes de l'Ordonnance du 11 Octobre 1945 et dans les communes où s'applique cette ordonnance, et si, n'ayant qu'une seule pièce excédentaire, il a sous-loué cette pièce depuis au moins quatre mois. C'est la solution qui résulte de la confrontation de l'article 78, 3e alinéa et de l'article 10, 7e alinéa.

Visiblement ici, le législateur a voulu remédier à la crise du logement. Son but est que tous les appartements existant en France soient suffisamment occupés. Si l'on veut donc, à la fois, sauvegarder le droit au maintien dans les lieux des locataires et sous-locataires, réaliser l'occupation suffisante des locaux, et, tout de même, aussi, permettre au propriétaire de l'immeuble de dire son mot, il faut aboutir à une solution de compromis. C'est ce qui a été fait. Le propriétaire a été, en somme, regardé comme un juge intéressé de la situation. C'est lui qui a, évidemment, le pouvoir, en s'adressant à justice, de faire cesser telle ou telle situation. Tant qu'il n'a pas donné congé à son locataire, ce dernier peut toujours sous-louer une pièce, mais une seule pièce de son logement, si celui-ci en comporte plusieurs. Une fois congé donné, le locataire principal, devenu occupant maintenu dans les lieux, conservera le bénéfice de ce maintien s'il remplit les conditions d'occupation suffisante, et il pourra faire, alors, état de la sous-location d'une pièce, s'il l'a réalisée avant le congé, à condition que l'appartement ne comporte pas d'autres pièces excédentaires. S'il n'a pas réalisé de sous-location avant le congé et si son logement ne comporte qu'une seule pièce excédentaire, il aura deux mois à partir du congé donné dans les formes prescrites pour sous-louer cette pièce. S'il ne sous-loue pas cette pièce dans ce délai de deux mois, ou si son logement comporte plus d'une pièce excédentaire, ou si, encore, il a sous-loué plus d'une pièce, il ne pourra bénéficier du maintien dans les lieux et ses sous-locataires ne le pourront pas plus que lui, en aucun cas, à l'égard du propriétaire de l'immeuble.

Nous examinerons cette dernière question d'une façon plus approfondie dans la deuxième partie de notre étude. Ce qu'il importait de poser dans ce paragraphe, c'est les conditions assez complexes auxquelles les diverses catégories de sous-locataires peuvent prétendre au maintien dans les lieux loués, tant dans leurs rapports avec leur bailleur qu'avec le bailleur de leur bailleur, propriétaire de l'immeuble.

Par. 3 : Cessionnaires

Tout ce que nous avons dit à propos des sous-locataires, vaut pour les cessionnaires. L'article 78 parle, en effet, de sous-louer ou de céder.

Seul l'alinéa 3 de l'article 78 ne parle pas de cession. Il faut donc en conclure que l'occupant maintenu dans les lieux ne pourra pas céder une pièce pour réaliser une occupation suffisante de son appartement.

Notons, d'autre part, que, par sa nature spéciale, la cession doit être assortie des formalités prévues à l'article 1690 du Code civil pour être opposable au propriétaire. Mais les mêmes arguments que nous avons fait valoir pour la validité de la sous-location en elle-même, peuvent être repris ici. La cession comme la sous-location est, en effet, un fait pris pour lui-même en considération par une loi d'ordre public, et l'on n'a pas à examiner autre chose que sa réalité.

Par. 4 : Echangistes

De la sous-location et de la cession de bail se rapproche, de si près qu'on est tenté de l'y confondre, l'échange.

La notion d'échange d'appartements avait déjà été dégagée antérieurement à la loi du 1er Septembre 1948. L'article 11 de l'Ordonnance du 11 Octobre 1945 autorisait l'échange de locaux sous forme d'une double sous-location (1), nonobstant convention contraire, à la triple condition que : les sous-locations fussent conclues non meublées ; le propriétaire n'eût pas de motifs sérieux de s'y opposer ; l'échange fût fait en vue d'une meilleure utilisation familiale.

La loi du 1er Septembre 1948, dans son article 79, vient aujourd'hui autoriser l'échange d'appartements sous certaines conditions. Et, évidemment, comme conséquence naturelle, l'article 4, alinéa 2, décide que sont réputés de bonne foi les occupants habitant dans les lieux en suite d'un échange opéré dans les conditions prévues à l'article 79.

Ainsi donc, les échangistes qui auront procédé à l'échange dans des conditions régulières, bénéficieront du maintien dans les lieux. Comment l'échange sera-t-il donc réalisé dans des conditions régulières ?

La condition la plus importante posée, et celle qui est à la base de cette disposition de la législation spéciale, est que l'échange doit conduire à « une meilleure utilisation familiale ». C'est l'idée directrice du législateur, les locaux d'habitation doivent être mieux répartis et leur occupation plus effective et plus complète.

Mais qu'entend-on exactement par meilleure utilisation familiale ? La jurisprudence, tant sous l'empire de l'Ordonnance du 11 Octobre 1945 que sous celui de la législation actuelle, a dégagé deux hypothèses de meilleure utilisation familiale :

---

(1) Corne : Commentaires de l'Ord. 11 Oct. 1945. Rev. Loyers 1945, 389.

- - Tout d'abord, c'est le cas de personnes qui ont un appartement trop petit qui veulent échanger avec des personnes qui ont un appartement trop grand.

— C'est ensuite le cas de deux personnes qui vont exercer leur profession ou leur fonction dans une autre ville que celle dans laquelle elles ont leur logement (1).

En dehors de ces deux hypothèses, la notion de meilleure utiliastion familiale n'est en général pas considérée comme applicable par la jurisprudence. Notamment, les simples convenances personnelles ne peuvent justifier un échange (2), non plus que des raisons de santé invoquées par deux personnes logeant dans des locaux de même contenance et suffisamment occupés (3).

En ce qui concerne les personnes admises à l'échange, l'article 79 mentionne : Tout occupant bénéficiaire d'un maintien dans les lieux et tout locataire est autorisé à échanger les lieux qu'il occupe...»

Occupant bénéficiaire d'un maintien dans les lieux et locataire. On remarquera ici que, contrairement à la chronologie et à la pratique habituelle, l'occupant est placé, dans le texte, avant le locataire. Aucune arrière-pensée, cependant, chez les auteurs de la loi. Le texte primitif portait : « Tout locataire ou occupant, bénéficiaire d'un maintien dans les lieux ». La place malencontreuse de la virgule avait conduit le Tribunal de la Seine (4) à interpréter littéralement et d'une façon très discutable, d'ailleurs, le texte, et à interdire l'échange au locataire qui ne pouvait bénéficier, le cas échéant, du maintien dans les lieux, c'est-à-dire pratiquement au locataire qui n'occupait pas suffisamment le local et à qui l'échange devait être le plus utile. Quoique la majorité de la doctrine et la jurisprudence se fussent fixés en sens contraire, et que le jugement précité du Tribunal de la Seine eût été réformé en appel (5), le législateur a cru bon de préciser sa pensée en modifiant le texte. Il a ainsi renversé l'ordre logique Cette modification a cependant ceci de bon qu'elle évite une trop longue discussion pour rechercher l'intention du législateur.

Le locataire en cours de bail sera donc toujours autorisé à échanger. Quant à l'occupant, il le sera aussi s'il bénéficie du maintien dans les lieux.

En ce qui concerne les occupants qui occupent insuffisamment et ne bénéficient donc pas du maintien dans les lieux, ils ont, pour échanger, un délai de six mois passé lequel ils ne le pourront plus. La loi du 16 Juillet 1949 qui l'a institué, prévoit deux points de départ à ce délai. L'un, à titre de mesure transitoire, destiné à protéger les occupants ayant déjà reçu congé, est à partir du jour de la promulgation de la loi. L'autre, destiné aux locataires occupant insuffisamment et qui reçoivent congé postérieurement à la date de

---

(1) Seine, 23 Juin 1949 : R. L. 49, 442.
(2) Trib. Paix Bordeaux. 11 Oct. 1949. Actualité Juridique, Janv. 1950. 109 J.
(3) Paris, 22 Juin 1948. Jur. immob. 1948, 106.
(4) Seine, 17 Nov. 1948 : J.C.P. 49-II-4.688.
(5) Paris, 29 Juin 1949 : Gaz. Pal. 2 Août 1949.

promulgation de la loi du 16 Juillet 1949, à partir du jour où ils reçoivent ce congé.

Une question se pose ici. C'est celle de l'échange réalisé entre un locataire ou occupant et une personne qui possède un logement à un autre titre que celui de preneur, dont elle est, par exemple, propriétaire. Cet échange sera-t-il régulier ? Sous l'empire de l'Ordonnance du 11 Octobre 1945, certaines décisions de justice avaient décidé le contraire (1).

Sous l'empire de la législation actuelle, une certaine doctrine croit pouvoir déduire qu'un échange, opéré entre un preneur et une personne possédant un logement à un autre titre, n'est pas régulier du fait que le texte des alinéas 2 et 3 de l'article 79 qui organise les formalités à remplir pour réaliser l'échange, ne prévoit que le cas d'un échange entre deux échangistes locataires ou occupants maintenus dans les lieux, et précise même que « les échangistes restent respectivement tenus envers leurs propriétaires respectifs », ce qui exclut complètement toute interprétation tendant à déclarer régulier un échange dans lequel l'un des échangistes n'est pas locataire du local qu'il offre. La jurisprudence a souvent opiné en ce sens (2).

Ce raisonnement semble logique, mais nous ne voyons pas pourquoi la loi, dont l'esprit certain ici est d'essayer de réaliser une meilleure utilisation des logements existants, permettrait de réaliser l'échange lorsque deux bailleurs sont intéressés, et ne le permettrait pas lorsqu'il n'y en a qu'un, et nous nous rangeons à l'opinion de MM. Grimaud et Givord (3). Ces auteurs pensent que, du point de vue théorique, on peut faire valoir que le premier alinéa de l'article 79 autorise : « Tout occupant... et tout locataire » (au singulier) à procéder à un échange, sans formuler l'exigence que l'échange ait lieu avec un autre locataire. Or, il apparaît que ce premier alinéa pose le principe même de l'échange ; les deux alinéas suivants se bornent à en déterminer les modalités d'application, et ils le font dans l'hypothèse la plus fréquente d'un échange entre deux locataires. Les deux derniers alinéas de l'article 79 poursuivent donc, avant tout, un but pratique : vaincre la résistance éventuelle de bailleurs voulant s'opposer à l'échange, organiser l'échange et définir la position des échangistes dans le cas le plus habituel, mais ils ne prétendent pas interdire l'échange dans des cas différents de ceux qu'ils prévoient.

Mais il est un cas dans lequel nous ne saurions être aussi affirmatif, c'est celui où l'un des échangistes, locataire, prétendrait réaliser l'échange avec un co-échangiste qui ne serait autre que son propre locataire dans un immeuble lui appartenant. Ici, pourtant, les deux échangistes seraient bien locataires. Mais ce prétendu échange ne serait-il pas, en réalité, une reprise d'appartement faisant échec aux articles 18 et 19 de la loi qui prévoient, d'ailleurs, l'un toujours, l'autre le cas échéant, la mise à la disposition du

---

(1) Seine, 19 Janvier 1948 : Gaz. Pal. 48-1-124.

(2) Trib. Civ. Valence, 6 Déc. 1949 : Gaz. Pal. 1950. 1. T. v° Bail, n° 826 ; Trib. Civ. Seine, 16 Février 1950 : Gaz. Pal. 1950. 1. 174 ; Trib. Civ. Saint-Nazaire, 9 Janv. 1950, Actual. jur., 1950. 116.

(3) La loi sur les loyers, T. I, 1949, p. 144, N° 271.

locataire évincé, du logement devenu vacant. On peut estimer, d'une part, que le propriétaire, locataire lui-même, qui possède un immeuble dans lequel il désire reprendre un logement, n'a pas le droit de s'entendre avec son locataire ou l'un de ses locataires, pour procéder à un échange, privant ainsi son propriétaire des garanties qui lui sont offertes par la réglementation du droit de reprise. Mais on peut estimer aussi, en sens contraire, et le raisonnement semble ici juste, que si un tel échange aboutit à une reprise, on arrive, le plus souvent, au même résultat par des voies différentes, et que, de toutes façons, les parties sont libres, si elles ont le choix entre deux dispositions légales, de demander l'application de celle qu'elles estiment convenir mieux à leur intérêt. La question qui n'a pas manqué de se poser a été résolue dans le premier sens (1), mais aussi dans le second (2) par la jurisprudence.

Les conditions relatives à l'objet de l'échange posent la question des échanges des locaux nus et des locaux meublés. L'Ordonnance du 11 Octobre 1945 prévoyait l'échange de locaux nus et interdisait, au moins implicitement, les échanges entre locaux meublés ou même entre un local nu et un local meublé (3).

Le texte actuel ne précise pas la nature des locaux admis à l'échange. Il faut donc en conclure que l'échange est possible pour tous les locaux, qu'ils soient nus ou meublés.

En dehors de cette question, précisons que l'échange ne peut, évidemment, être réalisé qu'entre locaux d'habitation, à l'exclusion de locaux commerciaux ou même de locaux d'habitation accessoires de locaux commerciaux (4).

En ce qui concerne, d'autre part, les habitations à loyers modérés, il y a lieu de constater que les locataires ou occupants de tels organismes ne peuvent pas échanger le logement qu'ils occupent. En effet, l'article 79 n'est pas compris dans les chapitres ou articles que le premier alinéa de l'article 69 énonce comme s'appliquant seuls aux H.B.M.. On ne comprend pas, alors, la réponse écrite qu'a faite à cette question M. le Ministre de la Reconstruction et de l'Urbanisme (5) lorsqu'il dit que les locataires d'H.B.M. occupant insuffisamment et qui se voient refuser l'autorisation de procéder à des échanges de locaux, « sont toujours habilités à saisir les tribunaux dans les conditions prévues par la loi du 1er Septembre 1948, Chapitre V ». Que leur répondront les juges de cette loi, sinon que l'article 79 autorisant les échanges ne s'applique pas aux H.B.M. ? Il faut certainement déplorer que les locataires d'habitations à loyers modérés se voient exclure de la liste des bénéficiaires d'échanges d'appartements, alors surtout qu'ils se voient traiter comme tous les autres locataires en ce qui concerne les conditions d'occupation suffisante de leurs logements. Il semble souhaitable que le législateur rectifie sa position, et là où nous suivons bien le Ministre, c'est lorsqu'il précise, in fine de la question écrite précitée, qu'« en ce qui le

(1) Trib. de Metz, 22 Août 1949 : L'Actualité Jurid., Janv. 1950, N° 110 J.
(2) Trib. Civ. Limoges, 11 Déc. 1950 : Gaz. Pal. 17 Février 1951.
(3) Paris, 20 Juillet 1948 : Gaz. Pal. 48-2-193.
(4) Trib. Paix Villejuif, 19 Février 1947, Juris. immob. 1947, 164.
(5) Journ. Off. Déb. parl. du 17 Nov. 1950, p. 7.846.

concerne, il ne manque pas d'inviter les organismes d'habitations à loyer modéré de faciliter les échanges de logements qui ont pour objet une meilleure utilisation familiale des locaux, sous réserve que les intéressés présentent les conditions requises pour bénéficier de la législation sur les habitations à loyer modéré ».

L'alinéa 2 de l'article 79 traite des formalités de l'échange, tant en ce qui concerne l'avertissement à donner au propriétaire que l'opposition éventuelle de ce dernier.

Par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'échangiste doit avertir son propriétaire de l'échange qu'il veut réaliser. Le propriétaire peut alors prendre deux partis : ou bien s'incliner, et dans ce cas il n'a rien à répondre, l'échange devenant alors régulier 15 jours après l'avertissement ; ou bien résister, et dans ce cas il doit saisir le juge des loyers, à peine de forclusion, avant l'expiration de ce délai de quinze jours.

Cette dernière disposition pose une question assez complexe, qui est celle de savoir de quelle façon doit être saisi le juge compétent. Quel est l'acte que doit accomplir le propriétaire dans ce délai de quinzaine pour « saisir » le juge ? Quatre formes sont à envisager : 1° le préliminaire de conciliation (tout au moins si l'on va devant le Juge de Paix) ; 2° l'exploit de citation ou d'assignation ; 3° l'enrôlement de l'affaire ; 4° la venue effective de l'affaire.

Nous pouvons, tout de suite, écarter le préliminaire de conciliation, car cette formalité ne saisit pas le juge.

Certaines opinions ont pourtant admis que la conciliation devant le Juge de Paix suffisait pour saisir ce magistrat, et leurs tenants font observer que si l'on n'admet pas cette solution, il pourra arriver, lorsque les audiences ne sont tenues que chaque quinzaine, ou lorsqu'un jour d'audience se trouve être un jour férié, que le propriétaire ne soit plus dans les délais pour citer lorsqu'il a procédé à la conciliation ainsi que la loi lui en fait une obligation.

Mais il est facile de répondre que, dans ce cas, le demandeur obtiendra facilement une cédule pour citer sans conciliation dans les trois jours, et même immédiatement.

La seconde des formalités que nous avons envisagées, l'exploit d'ajournement, est celle qui paraît, à premier examen, devoir être retenue. En effet, c'est la citation ou l'assignation qui, en principe, saisit le Tribunal. Ceci paraît hors de doute, et pourtant que se passe-t-il en pratique ?

Il faut, tout d'abord, poser que le juge est « saisi » lorsque, à moins de déni de justice, il se trouve dans la nécessité inéluctable de statuer lorsque l'une des parties le lui demande. Tel semble être le résultat de l'exploit d'ajournement.

Et cela est, en effet, devant la juridiction de droit commun, le Tribunal civil ; mais cela n'est pas tout à fait pareil devant les juridictions d'exception et en particulier devant le Juge de Paix.

Devant le Tribunal civil, en effet, lorsque l'avoué du demandeur n'a pas enrôlé son affaire dans les délais de l'ajournement, l'avoué du défendeur peut procéder lui-même à la formalité de la mise au rôle et demander, lorsque l'affaire est instruite, défaut-congé contre le demandeur qui ne bouge pas. Devant le Juge de Paix, il n'en est pas exactement de même. La citation est à date fixe. Si, à cette date,

le demandeur ne comparaît pas et n'a pas fait enrôler son affaire, le défendeur qui se présente peut-il obtenir, contre son adversaire, un défaut-congé ? En principe, oui. Mais, pratiquement, il aura les plus grandes difficultés. En effet, tout d'abord, la pratique exige parfois que l'affaire soit enrôlée sur dépôt de l'original de l'exploit de citation, et cet original restant entre les mains du demandeur, le défendeur ne pourra souvent pas enrôler sur présentation de la copie de la citation ; d'autre part, le fait que la citation soit à date fixe oppose une difficulté matérielle au défendeur qui, ne s'entendant pas appeler à la date à laquelle il est cité, ne songera pas, le plus souvent, à demander la mise au rôle de l'affaire.

On pourrait être tenté de dire, dans le cas qui nous occupe, que, peu importe que l'une des parties, en l'occurrence le défendeur, ne puisse obtenir un jugement, puisque le demandeur qui n'a pas enrôlé son affaire dans les délais est obligé de lancer une nouvelle citation qui, elle, sera hors du délai de quinzaine. Le résultat sera donc le même, par jugement de défaut-congé ou par forclusion.

La troisième formalité est la mise au rôle d'affaire. C'est une formalité matérielle qui n'est que la façon de porter à la connaissance du juge la citation qui le saisit. Mais c'est grâce à elle que l'affaire viendra à l'audience et que le défendeur pourra alors obtenir facilement, contre son adversaire, un défaut-congé. C'est, alors, semble-t-il, cette formalité qu'il faut retenir. Mais on peut objecter que le demandeur qui fait enrôler aujourd'hui peut très bien, demain, avant le jour de l'audience, retirer son affaire du rôle, et empêcher ainsi que l'affaire ne vienne.

On est ainsi conduit à envisager l'opinion qui veut que l'affaire vienne effectivement devant le juge dans le délai de quinzaine imparti. La chose paraît faisable du fait de la possibilité d'obtenir une cédule, et, d'autre part, il faut bien dire que cette dernière formalité « saisit » seule, matériellement, le juge, puisqu'elle seule le met sans discussion possible « dans la nécessité inéluctable, sous peine de déni de justice, de statuer lorsque l'une des parties le lui demande ». Et pourtant le délai accordé au propriétaire n'est-il déjà pas assez court qu'il faille encore l'aggraver d'une aussi rigoureuse exigence ?

Le choix entre ces trois formalités est délicat. La première, la date de l'exploit d'ajournement, est bien tentante, car c'est bien elle qui, en principe, saisit le juge, et l'on peut dire que, si elle suspend une épée de Damoclès sur la tête de l'échangiste, elle ne semble pas empêcher de réaliser l'échange si le propriétaire ne se décide pas à faire venir l'affaire.

La seconde formalité, la venue effective de l'affaire dans le délai fixé, est radicale, logique, car elle seule saisit, en fait, le juge, mais elle est aussi bien rigoureuse.

Enfin, la troisième formalité, l'enrôlement de l'affaire dans le délai de quinzaine, est un moyen terme qui ralliera certainement de nombreux suffrages, car elle concrétise au moins la volonté du propriétaire de faire juger son affaire.

L'opposition du propriétaire à l'échange doit être basée sur des motifs légitimes.

Le plus important de ces motifs et le plus habituellement invoqué est que l'échange n'est pas justifié par une meilleure utilisation familiale.

Les motifs pourront aussi être tirés du caractère indésirable du futur occupant.

Souvent, les propriétaires prétendent s'opposer à l'échange sous le prétexte qu'ils veulent exercer, sur l'appartement, un droit de reprise. Quelques décisions admettent une telle opposition, d'autres la rejettent (1). Nous ne pensons pas qu'une opposition basée sur de tels motifs soit recevable, du moment que le propriétaire n'a pas encore exercé son droit de reprise, n'a pas pris position. Rien ne s'oppose, d'ailleurs, à ce qu'il l'exerce sur le nouvel occupant qui lui est imposé. Et celui-ci, averti des dangers qu'il court, s'il persiste dans son dessein, le fera à ses risques et périls.

En ce qui concerne les effets de l'échange, il importe de les préciser à un triple point de vue.

Qu'en est-il des rapports des échangistes avec leurs bailleurs originaires, des échangistes avec leurs nouveaux bailleurs, des échangistes entre eux ?

La question est simple et la solution nous est donnée par le droit commun et précisée par la loi.

Tout d'abord, en effet, d'après le droit commun, la cession de bail et la sous-location laissent le preneur primitif tenu de toutes ses obligations envers le bailleur originaire (2). L'article 79 nous dit, d'ailleurs, ici : « Les échangistes restent respectivement tenus envers leurs propriétaires respectifs de leurs obligations originaires ».

D'autre part, d'après le droit commun, le bailleur principal possède une action directe contre le sous-locataire ou le cessionnaire du bail (3). Et, il est normal, en cas d'échange, de décider qu'un lien direct s'établit entre l'échangiste et le nouveau propriétaire. D'ailleurs, implicitement, l'article 4 de la loi qui accorde le maintien dans les lieux dans son nouveau local à l'échangiste, consacre cette solution. Il serait inadmissible que le bailleur à qui l'on impose un nouvel occupant ne pût avoir prise sur lui. Il en résulte donc que le propriétaire aura deux débiteurs, le locataire primitif et le locataire échangiste.

Enfin, il ne paraît pas moins évident, d'après le droit commun, que l'occupant de l'un des locaux dont la responsabilité a été engagée, à raison de l'autre, ait évidemment un recours contre celui-ci.

Nous avons rapproché souvent ici l'échange de la sous-location et de la cession. Est-ce à dire que le contrat d'échange puisse être assimilé à l'un de ces deux contrats ?

L'Ordonnance du 11 Octobre 1945 organisait l'échange qu'elle permettait sous forme de sous-location. La loi actuelle ne rapproche l'échange ni de la sous-location ni de la cession, et semble en traiter comme d'une institution à part.

---

(1) Seine, 26 Janv. 1949 : R. L. 49, 226 ; 24 Janv. 1949 : R. L. 49, 227 ; 2 Févr 1948 : R. L. 49, 144.

(2) Dalloz: N. R.. Louage, n° 277 ; Cass. Req., 13 Mars 1872 : D. P. 72-1-254; Cass. Soc., 12 Déc. 1940 ; D. A. 41, 53. J.C.P. 41-II-1641.

(3) Cons. civ., 13 Janv. 1892 : S 92-1-89, note Esmein.

La plupart des commentateurs de la loi du 1er Septembre 1948 en ont profité pour conclure hâtivement que l'échange était un nouveau contrat « sui generis ».

Nous ne pensons pas que là soit la solution, et, de toute manière, il est extrêmement rare qu'une obligation soit « sui generis » et puisse être isolée de notre droit général. Nous nous rangeons donc à l'opinion de M. Paul Esmein (1) qui estime qu'il faut rapprocher l'échange de la cession dont il présente les caractéristiques.

Une dernière question se pose à propos de l'échange, c'est celle du domaine d'application de l'article 79.

Normalement, le domaine d'application territorial de l'échange est celui de la loi du 1er Septembre 1948 en ce qui concerne le maintien dans les lieux. Pour être régulier, l'échange doit donc être réalisé entre deux échangistes dont les logements sont situés à l'intérieur de ce domaine.

Cependant, certains auteurs, et notamment MM. Grimaud et Givord (2), ont estimé l'échange régulier lorsqu'il est réalisé entre une commune où s'applique le maintien dans les lieux et une commune où il ne s'applique pas, ou un territoire d'outre-mer, ou un pays étranger. Ils proposent d'appliquer l'article 79 dans la commune où la législation spéciale s'applique et le droit commun dans l'autre. En conséquence, si le propriétaire du logement non soumis au maintien dans les lieux s'oppose à l'échange, il sera impossible d'invoquer à son encontre les dispositions de l'article 79. Mais si l'opposition émane, au contraire, du propriétaire du logement soumis à l'application de la loi de 1948, il sera possible de faire jouer contre lui les dispositions de l'article 79.

Nous ne voyons pas très bien comment on pourrait admettre cette thèse ingénieuse et, peut-être, équitable. La loi du 1er Septembre 1948 est exorbitante du droit commun. Il n'y a aucune possibilité d'étendre ses dispositions au-delà de ses limites territoriales d'application. Il est normal et, à notre point de vue, exact, de penser que l'application de l'article 79 ne sera possible que si les deux échangistes habitent des communes toutes les deux comprises dans le champ d'application de cet article, et qu'elle sera exclue dans tous les autres cas. D'ailleurs, les décisions de justice sont en ce sens, tant pour l'application de l'article 11 de l'Ordonnance du 11 Octobre 1945 que pour celle de l'article 79 de la loi du 1er Septembre 1948 (3).

Par. 5 : Personnes vivant dans les lieux au décès de l'occupant

Dans un arrêt récent (4), la Cour de Cassation décide, ainsi que le résume si bien le commentateur de la décision, que : « Au sens de l'article 4 de la loi du 1er Septembre 1948, qui, prévoyant une exception au libre jeu des conventions, comporte une interprétation restrictive — et sauf les cas visés à l'article 5 —, l'occupant de bonne

(1) Gaz. Pal. 2 Doctr. f. 48, N° 90.
(2) La loi sur les loyers, p. 141, N° 270.
(3) Seine, 13 Mars 1947 : D. 47, som. 30, R. L. 47, 517. — Seine, 26 Avril 1949 : D. 49, 298, R. L. 49, 370.
(4) Cass. Ch. civ. sect. soc. 19 Mai 1950 : Gaz. Pal. 24 Juin 1950.

foi, apte à bénéficier du maintien dans les lieux, est celui dont la possession repose, à l'origine, sur un titre régulier de location à lui personnellement consenti ou transmis ».

Nous avons examiné, dans un autre paragraphe de cette section (1), le principe de la nécessité d'un titre de location régulier à l'origine pour être admis au bénéfice du maintien dans les lieux.

C'est ici l'exception à ce principe, représentée par l'article 5 de la loi du 1er Septembre 1948, que nous avons à envisager.

D'après cet article 5, en cas de décès ou d'abandon de domicile de l'occupant, c'est-à-dire de celui dont l'occupation faisait suite régulière, si l'on peut dire, à un titre régulier de location à l'origine, le bénéfice du maintien dans les lieux appartient aux personnes membres de sa famille ou à sa charge, qui vivaient habituellement avec lui depuis plus de six mois.

La loi fait, d'ailleurs, une distinction entre les locaux d'habitation et les locaux professionnels.

Pour que l'article 5 trouve l'occasion de s'appliquer, il faut donc qu'il y ait décès ou abandon de famille.

Il paraît normal d'assimiler ici l'abandon de domicile à l'abandon de famille. L'occupant maintenu dans les lieux qui abandonne son domicile après en avoir régulièrement avisé le propriétaire, et en accord avec les autres occupants, ou après les avoir avertis, ne réalise évidemment plus un abandon de domicile dans le sens de l'article 5, si les autres occupants décident de rester dans les lieux, ou s'ils sont d'un avis contraire au sien (2).

L'abandon de famille idéal est celui réalisé par l'occupant effectuant un départ brusque et imprévisible pour les personnes vivant avec lui et qui a laissé toutes choses en l'état, sans mettre fin régulièrement au maintien (3).

Mais il ne faut pas non plus que l'occupant renonce à son maintien dans les lieux, régulièrement, mais dans l'intention de nuire aux autres occupants.

La jurisprudence admet, en effet, d'une façon générale, qu'il y a abandon de domicile lorsque l'occupant, même s'il a averti son propriétaire, quitte les lieux pour une raison telle qu'une séparation de fait réalisée soit en vue d'abandonner sa famille, soit de lui nuire en essayant de la rendre occupante sans droit ni titre, ou pour une raison de droit telle qu'un divorce (4).

Après le décès ou l'abandon de domicile de l'occupant, le maintien dans les lieux appartient aux personnes « membres de sa famille » ou « à sa charge », qui « vivaient habituellement avec lui depuis plus de six mois ».

La formule très large adoptée par l'Assemblée Nationale après de longs débats, inclut, en ce qui concerne les membres de la famille : le conjoint survivant, les parents sans limitation de degré

---

(1) Paragraphe 1.
(2) Cass. soc. 7 Janv. 1944, J.C.P. 44-IV-26 et 83.
(3) Seine 19 Déc. 1930 : D. H. 31, som. 92.
(4) Montpellier, 2 Mars 1949 : J.C.P. 49-II-4891, note J.C.L.

et les alliés. En ce qui concerne les personnes à charge, le législateur a surtout visé ici la concubine survivante (1), mais la généralité des termes employés doit y faire comprendre toutes les personnes n'ayant pas de ressources personnelles suffisantes et dont la subsistance était assurée, en tout ou en partie, par l'occupant principal maintenu dans les lieux.

Les domestiques, par contre, qui ne sont pas des personnes à charge, mais des salariés, ne peuvent prétendre au bénéfice de l'article 5.

Il a paru sage au législateur d'exiger six mois de cohabitation habituelle. Ceci, évidemment, pour prévenir les fraudes et les difficultés de preuve. On a voulu empêcher que l'occupant, sur le point de quitter son logement ou de mourir, ne fasse venir chez lui son parent, et puisse réaliser ainsi l'équivalent d'une cession de bail sans le consentement du bailleur. Ce délai de six mois exigé se calcule au jour de la citation en expulsion, d'après la jurisprudence, ce qui paraît très légitime (2).

Une situation apparaît ici que le législateur a certainement abandonné à la sagesse du juge. Il s'agit du cas, sûrement très rare, où un locataire qui n'a pas reçu congé, qui n'a donc pas pris la qualité d'occupant maintenu dans les lieux, mais est toujours locataire, vit depuis plus de six mois avec des parents et des personnes à charge. Il a, d'autre part, un héritier qui n'habite pas avec lui. Ce locataire vient à mourir. Son héritier va continuer le bail. Il va prendre possession de l'appartement. Il est évident que s'il veut mettre à la porte les parents et les personnes à charge qui vivaient habituellement avec celui dont il a hérité, cela lui est loisible. Mais, supposons que cet héritier tienne à respecter les habitudes et la volonté de son auteur et qu'il conserve chez lui ces parents et ces personnes à charge. Supposons aussi que le propriétaire, quelques jours après son entrée dans les lieux, lui donne congé, et que, quelques jours après ce congé, le nouvel occupant meure ou quitte les lieux. Quelle va être la situation des parents et personnes à charge que le propriétaire a cité en expulsion moins de six mois après l'entrée dans les lieux, comme locataire, de l'héritier ?

Si l'on applique strictement les termes non ambigus de l'article 5 qui exigent une cohabitation de plus de six mois avec l'occupant à la charge de qui ils sont, le maintien dans les lieux ne devrait pas leur être accordé. Et pourtant, l'on se trouvera, dans ce cas, en présence de personnes intéressantes que la loi, dans son esprit, a entendu, sans nul doute, protéger.

Une opinion intéressante est soutenu par M. Esmein (3). Cet éminent auteur examine le cas, en dehors de notre sujet, de la transmission du droit au bail lorsque le locataire décède ou part en cours de bail. Et, ce qui nous intéresse ici, il assimile le bail verbal qui est la situation habituelle de la majorité des locataires, au maintien dans les lieux. Il en résulte que les personnes énumérées par la loi,

(1) Comm. Sup. 7 Juill. 1928 : D. H. 28, 594, 20 Déc. 1928 : R. L. 29, 273.
(2) Trib. Paix de Rennes, N. W., 26 Oct. 1948. Gaz. Pal. 48-2-208. D. 49, 50.
(3) Paul Esmein : Doctrine, Gaz. Pal. 7 Mars 1951.

vivant dans les lieux depuis six mois au moment du déces ou du départ tant du locataire que de l'occupant, sont toujours maintenues dans les lieux.

Il paraît difficile d'accepter le principe d'une telle assimilation qui, si elle a des résultats pratiques satisfaisants, n'en est pas moins contraire à la différence traditionnelle faite entre le locataire en cours de bail écrit ou verbal et l'occupant maintenu dans les lieux.

Ce maintien, accordé aux personnes vivant dans les lieux au décès de l'occupant, s'applique, d'une façon générale, aux locaux d'habitation. Il s'applique aussi aux locaux mixtes, c'est-à-dire aux locaux à usage à la fois d'habitation et professionnel ; mais il ne s'applique aux locaux à usage exclusivement professionnel qu'à la condition, nous dit l'alinéa 2 de l'article 5, que les personnes membres de la famille ou à charge continuent à y exercer la profession à laquelle ces locaux étaient affectés.

Les conditions de cohabitation sont ici les mêmes. Il faudra donc que, d'une part, la personne considérée (parente ou à charge) ait habité pendant plus de six mois avec le défunt dans son local d'habitation, dont le propriétaire peut très bien ne pas être le même que celui du local exclusivement professionnel, et, il faut, de plus, que cette personne continue à exercer la profession du défunt.

Cette exigence de la cohabitation que les termes très clairs de l'article 5 imposent, conduit au résultat assez surprenant que, par exemple, le fils d'un avoué qui n'habitait pas chez son père, ne pourra peut-être pas prendre la suite de l'étude de ce dernier dans le même local, si, d'autre part, il n'habitait pas le même logement que son père.

Par. 6 : Sinistrés et Réfugiés

Les privilèges personnels ne sont pas que d'Ancien Régime. Il s'agit bien, en effet, ici, institué au profit des sinistrés, d'un de ces privilèges personnels que les lois exceptionnelles ou temporaires distribuent actuellement assez généreusement à certaines catégories de personnes au préjudice de certaines autres. Souhaitons simplement que ces octrois de privilèges soient toujours pleinement justifiés et dictés par un souci de protection du faible contre le fort.

Les sinistrés et réfugiés de la guerre de 1939-1945 ont dû quitter leur foyer ; ils ont vu leurs habitations détruites et endommagées. Leur situation a été prise en considération, et le législateur, dans l'article 6, leur a accordé le maintien dans les lieux pour le logement où ils ont trouvé refuge, quelle que soit la commune où ils habitent, même si cette commune n'est pas comprise dans le champ d'application territorial général du maintien dans les lieux de la loi du 1er Septembre 1948.

Le maintien dans les lieux est, d'une part, accordé aux sinistrés et réfugiés qui peuvent prouver qu'ils sont privés de leur habitation. Pour les sinistrés, cela signifie que cette dernière est détruite ou endommagée. Pour les réfugiés, qu'elle est occupée par une autre personne.

Le maintien dans les lieux est, d'autre part, temporaire. Il ne s'applique que jusqu'au jour où les sinistrés ou réfugiés pourront réintégrer leur habitation primitive, ou occuper le local correspondant à leurs besoins mis provisoirement à leur disposition par l'Administration.

Mais le caractère temporaire de ce maintien dans les lieux des sinistrés et réfugiés est souvent illusoire. En effet, d'une part, les Tribunaux sont enclins à interpréter avec bienveillance les termes employés par le législateur, et décident que les occupants réfugiés et sinistrés ne « peuvent réintégrer » leur habitation primitive, non seulement que lorsqu'elle est réparée ou reconstruite ou lorsque l'Administration en a mis une à leur disposition, mais aussi que lorsqu'ils ont les ressources suffisantes pour déménager, ou que, par exemple, lorsqu'ils peuvent, à nouveau, exercer leur profession dans la commune où ils vivaient. Dans ces conditions, les termes « pourront réintégrer » sont presque synonymes de « voudront réintégrer ». D'autre part, si l'habitation ancienne d'un sinistré ou réfugié n'est jamais réparée, reconstruite ou disponible, et si l'Administration ne met jamais à sa disposition un local semblable (c'est une hypothèse qui, si elle n'est pas souhaitable, est, peut-être, possible), l'article 6 continuera à s'appliquer pour lui, indéfiniment.

Il en résulte donc que, dans certaines communes qui se trouvent hors du champ d'application territorial général du maintien dans les lieux de la loi du 1er Septembre 1948, certaines personnes pourront, à titre personnel, et d'une façon parfois définitive, bénéficier quand même du maintien dans les lieux.

Ajoutons, pour ces mêmes sinistrés, que, d'après l'article 70, aliéna 3, lorsqu'ils occupaient les immeubles sinistrés en vertu de prorogations légales ou de dispositions concernant le maintien dans les lieux à l'époque de cette occupation, ils pourront, lorsque ces locaux seront remis à leur disposition réparés ou reconstruits, s'y maintenir dans les conditions fixées par la loi, c'est-à-dire bénéficier du maintien dans les lieux.

Notons aussi que, dans les stations balnéaires, climatiques ou thermales, classées ou en voie de classement, et pour les locaux visés à l'article 10, 10°, exclus du maintien dans les lieux, les sinistrés et réfugiés, privés de leur habitation, pourront cependant bénéficier de ce maintien jusqu'au moment où ils pourront réintégrer leur local réparé, ou le local reconstruit en remplacement de leur habitation primitive, ou occuper le local correspondant à leurs besoins mis provisoirement à leur disposition par l'Administration.

Une disposition spéciale est édictée par l'article 70 en faveur des personnes occupant des locaux sinistrés au moment du sinistre. Indépendamment du report de leurs baux qu'il n'est pas dans notre sujet d'envisager ici, lorsqu'il s'agit de locataires, l'alinéa 3 de l'article 70 prévoit que les personnes occupant les lieux au moment du sinistre en vertu de prorogations légales ou de dispositions concernant le maintien dans les lieux, peuvent prendre possession des locaux réparés ou reconstruits et s'y maintenir dans les conditions fixées par la loi, et donc, doit-on ajouter, seulement dans les communes comprises dans le champ d'application de la loi.

L'article 82, alinéa 2, dispose que l'article 70 est applicable dans toutes les communes, dans la mesure où il concerne le report des baux, mais ne parle pas du report du maintien dans les lieux.

D'autre part, lorsque l'Etat procède à l'expropriation d'un immeuble sinistré ou non dont le propriétaire est assimilé à un sinistré total par application de la législation sur la reconstruction et a décidé de procéder à la reconstruction de cet immeuble sur un autre terrain avec l'indemnité qu'il perçoit, l'occupant de l'immeuble exproprié a alors le choix : a) soit de réclamer le report de son maintien dans les lieux dans l'immeuble reconstruit par le propriétaire ; b) soit de percevoir l'indemnité d'éviction due au titre de l'expropriation.

Le propriétaire doit toujours notifier aux locataires ou occupants, par lettre recommandée avec accusé de réception, son intention de réparer ou de reconstruire l'immeuble endommagé. Dans les trois mois qui suivront cette notification, ou, dans le cas où elle n'aurait pas été faite, c'est-à-dire lorsque le propriétaire n'a pas pu connaître l'adresse de l'occupant, dans les trois mois qui suivront l'affichage, à la mairie de la situation de l'immeuble, d'un extrait de cette notification, les occupants doivent, à peine de forclusion, faire connaître leur intention d'occuper un local dans l'immeuble réparé ou reconstruit.

Après cette reconstruction ou cette réparation, il peut arriver que des modifications soient intervenues dans la surface ou la disposition des lieux, mettant obstacle à la réintégration de tous les locataires et occupants ayant fait connaître leur intention d'occuper les lieux. Dans ce cas, l'alinéa 4 de l'article 70 décide que la préférence doit être donnée aux locataires ou occupants dont la famille est la plus nombreuse, et, à égalité de charges familiales, aux plus anciens. Les locataires ne sont donc pas ici préférés aux simples occupants. et chacun vient ici en concours, uniquement choisi d'après la composition de sa famille. Par charges familiales, il semble bien que l'on n'entende que la famille stricto sensu : conjoint, enfants, et peut-être ascendants, à l'exclusion des alliés, personnes à charge ou domestiques.

Par. 7 : Occupants dispensés d'augmentations de loyer

Toujours comme privilège, le maintien dans les lieux est accordé par l'article 7, dans les communes où il n'est pas habituellement applicable, aux occupants qui bénéficient du deuxième alinéa de l'article 40, c'est-à-dire aux économiquement faibles et à ceux dont les ressources sont inférieures au salaire de base, qui, jusqu'à ce qu'une allocation compensatrice de l'augmentation de loyer leur soit accordée, se voient dispenser des augmentations de loyer.

Le but de cette disposition est clair. On veut empêcher les propriétaires de donner systématiquement congé à tous les locataires dispensés de la majoration des loyers en vertu de l'article 10. Mais une allocation compensatrice a été accordée à ces locataires par l'article 74 de la loi de finance du 24 Mai 1951. On est immédiatement conduit à dire que les économiquement faibles ne peuvent plus, dans les communes où ne s'applique pas le maintien dans les lieux de la

loi du 1er Septembre 1948, prétendre à ce maintien. Ceci est logique, mais nous verrons que l'on peut en discuter sérieusement.

Voyons donc, tout d'abord, le régime primitivement admis. Le maintien dans les lieux est donc accordé aux conditions suivantes :

— Le locataire doit être économiquement faible d'après les lois du 13 Septembre 1946 et du 17 Janvier 1948, c'est-à-dire être bénéficiaire soit de l'allocation aux vieux pour les personnes salariées, soit de l'allocation de vieillesse pour les personnes non salariées.

— S'il n'est pas économiquement faible, le locataire doit avoir des ressources inférieures au salaire de base servant au calcul des allocations familiales.

— En plus de l'une ou de l'autre de ces conditions, le locataire doit vivre seul, ou avec une autre personne qui doit être son conjoint, ou une personne à sa charge, ou une personne « économiquement faible ».

— Enfin, dans les communes soumises à l'Ordonnance du 11 Octobre 1945, le locataire doit « remplir les conditions d'occupation suffisante » au sens de cette Ordonnance.

Ce maintien dans les lieux est ici aussi temporaire, comme pour les sinistrés.

En effet, dès que cette catégorie de locataires ne bénéfiiciera plus de l'alinéa 2 de l'article 40, c'est-à-dire lorsqu'une allocation compensatrice lui sera accordée, le droit commun reprendre ses droits dans les communes habituellement placées hors du domaine du maintien dans les lieux.

D'après l'article 40, toutes dispositions devaient être prises avant le 1er Juillet 1949 pour accorder à ces locataires économiquement faibles ou dont les ressources sont inférieures au salaire de base, une indemnité compensatrice de l'augmentation de loyer. A cette date, rien n'était encore fait, et cette carence engendrait, dans certains cas, une injustice criante et particulièrement pénible. Il n'est pas rare, en effet, et il arrive même très souvent que la maison habitée, en tout ou en partie, par des locataires économiquement faibles, soit possédée par des personnes âgées, elles-mêmes économiquement faibles, qui avaient placé leurs économies sur cette maison et comptaient sur les revenus pour leurs vieux jours. Aujourd'hui, la chose est faite, et, ainsi que nous l'avons signalé tout à l'heure, l'article 74 de la loi de finance du 24 Mai 1951 est venu accorder une allocation compensatrice des augmentations de loyer.

D'après ce texte, les économiquement faibles doivent payer, au 1er Juillet 1951, le loyer de base que les autres catégories de locataires ont payé au 1er Janvier 1949. Ils devront aussi les augmentations semestrielles afférentes à ce loyer de base, augmentations qui s'échelonneront pour eux jusqu'au 1er Juillet 1956. D'autre part, l'article 74 abroge, à compter du 1er Juillet 1951, les dispositions de l'article 40 de la loi du 1er Septembre 1948. On peut donc faire, semble-t-il, immédiatement et facilement, le raisonnement suivant : l'article 7 de la loi du 1er Septembre 1948 dispose que, dans les communes où le maintien dans les lieux n'est pas applicable, il est pourtant accordé aux bénéficiaires de l'article 40, deuxième alinéa, qui décide que,

jusqu'à l'entrée en vigueur de l'allocation compensatrice de l'augmentation de loyer, ces augmentations ne sont pas applicables aux économiquement faibles. L'allocation compensatrice prévue étant intervenue, et l'article 40 étant abrogé expressément, ses bénéficiaires ne peuvent donc prétendre au maintien dans les lieux dans les communes où le maintien ne s'applique pas en général.

Mais cette solution est rigoureuse, car, en effet, les propriétaires qui, jusqu'en 1956, vont percevoir de ces sortes de locataires un loyer assez réduit, seront tentés de les éliminer.

Pour éviter cela, MM. Fau et Debeaurain font le raisonnement suivant (1) : « ... Les dispositions prévues à l'alinéa 1er de l'article 40 n'ont pas été prises : les mesures instituées par l'article 74 de la loi du 24 Mai 1951 ne correspondent pas du tout à celles qui avaient été prévues à l'article 40, et qui devaient tendre à accorder aux économiquement faibles une allocation compensatrice « de l'augmentation de loyer résultant de la présente loi ». Or, l'indemnité accordée, si elle compense les majorations prévues par la loi du 24 Mai 1951, ne compense pas celles qui résulteraient de la loi du 1er Septembre 1948. La condition prévue au deuxième alinéa de l'article 40 n'est donc pas remplie », et les économiquement faibles doivent donc toujours bénéficier du maintien dans les lieux, du moins jusqu'au 1er Juillet 1956.

Pour si ingénieux, juridique et équitable que soit ce raisonnement, il aurait été souhaitable qu'eussent été modifiés les termes très stricts de l'article 7 de la loi du 1er Septembre 1948, afin d'accorder ses dispositions avec le nouveau texte et avec les intentions du législateur qui ne sont certainement pas de ne pas permettre, à cause d'une menace d'expulsion suspendue sur leur tête, aux économiquement faibles de bénéficier des avantages pécuniaires légaux.

Par. 8 : Bénéficiaires de réductions de loyer

Après le maintien dans les lieux « privilège », le maintien dans les lieux « sanction ».

Toujours dans les communes où ne s'applique pas, en général, le maintien dans les lieux, il s'applique cependant aux occupants auxquels leur propriétaire « a imposé ou tenté d'imposer un loyer supérieur au prix licite.

Dans son texte primitif, l'article 7 sanctionnait simplement le dépassement de la valeur locative. Après la modification de la loi du 14 Avril 1949, il sanctionne toute majoration illicite de loyer. C'est donc le loyer normalement calculé d'après la surface corrigée et appliqué, régulièrement, dans ses majorations semestrielles successives, qui doit être retenu comme base.

Le but du législateur est ici, très clair. On ne veut pas qu'un propriétaire, convaincu d'avoir majoré abusivement le loyer d'un locataire, puisse, si celui-ci proteste, profiter de ce qu'un immeuble est

---

(1) Annales des Loyers, Novembre 1951, p. 357.

situé hors de la zone d'application du maintien dans les lieux, pour l'expulser.

Il est curieux, ici, de rapprocher, dans les communes où s'applique, en principe, le droit commun, les différentes positions des propriétaires. Les uns pourront, comme ils le voudront, donner congé à leurs locataires et les expulser ; les autres, qui auront violé la loi, se verront imposer le maintien dans les lieux comme sanction ; d'autres, enfin, qui logeront des sinistrés ou des économiquement faibles, se verront aussi imposer le maintien dans les lieux sans avoir rien fait pour le mériter. Et quelques-uns d'entre ces derniers pourront peut-être estimer qu'il y a une certaine injustice à leur faire supporter une sanction qu'ils n'ont rien fait pour encourir, et que, de toute manière, l'égalité théorique devant les charges n'est pas respectée pour eux. Car, pour un individu, c'est une chose que de supporter, dans certaines situations exceptionnelles et temporaires, des obligations supérieures à celles que supportent les autres, et c'est une autre chose que de se voir imposer, à titre définitif et personnel, illogiquement, parce que le hasard l'a voulu, et pour soulager un autre individu, une charge que devrait normalement supporter la collectivité.

Par. 9 : Famille nombreuse évincée

Cette catégorie de bénéficiaires du maintien dans les lieux, nous pourrions dire de bénéficiaires futurs, éventuels et même problématiques, car il n'y a pas encore eu, à notre connaissance, de décisions rendues en vertu de la loi du 1er Septembre 1948 sur cette question, est dégagée par l'article 54.

D'après cet article, indépendamment des sanctions qu'il édicte, le propriétaire d'un immeuble qui aura refusé de louer un logement à un locataire éventuel en raison du nombre de ses enfants, sera tenu de consentir à la famille évincée, pour une durée minimum de trois ans, un bail sur l'immeuble refusé, à moins que les locaux n'aient été déjà loués et ne soient occupés de façon suffisante ; dans ce dernier cas, il n'y a lieu qu'à dommages-intérêts.

Le local refusé doit être un de ceux visés par la loi, c'est-à-dire un local d'habitation ou à usage professionnel situé dans l'une des communes visées à l'article 1er.

Cette famille, donc, se verra consentir un bail de trois ans pendant la durée duquel elle sera à l'abri de tout droit de reprise. Mais, à l'expiration du bail, les membres de cette famille seront évidemment appelés à devenir des occupants maintenus dans les lieux, comme tout locataire arrivé à fin de bail, et à bénéficier des dispositions de la loi qui les aura, tout d'abord, imposés comme locataires au propriétaire coupable.

Par. 10 : Etrangers

Sans nul doute, le maintien dans les lieux s'applique aux étrangers.

L'application des lois sur les loyers aux étrangers est la règle, et la loi du 1er Septembre 1948 ne contient, en ce qui concerne le

maintien dans les lieux, aucune disposition restrictive de ce droit en ce qui concerne les étrangers.

Nous examinerons, dans la partie consacrée au droit de reprise, comment se pose la question lorsque la loi formule une exigence quant à la nationalité.

Il faut noter qu'une décision récente (1) avait subtilement refusé le maintien dans les lieux à un Chinois, motifs pris de ce que, en général, disait cette décision, la législation sur les loyers a créé des droits rentrant dans la catégorie des « droits civils », et que, par application du droit commun français, tel qu'il résulte de l'article 11 du Code civil, de la loi du 28 Mai 1943 et de l'article 26 de la Constitution française du 27 Octobre 1946, la jouissance n'en peut être accordée à l'étranger que s'il existe une réciprocité diplomatique ou législative ou un traité le dispensant de la réciprocité ou l'assimilant à un Français.

En particulier, continuait le juge, il n'existe pas, entre la France et la Chine, une convention diplomatique de ce genre.

Cette décision fut, avec juste raison semble-t-il (2), infirmée par le juge d'appel (3) qui fait état de l'opinion de la doctrine selon qui toute classification des droits suivant leur nature en droits civils ou droits des gens verse facilement dans l'arbitraire ou la subtilité, « le législateur seul peut donc être chargé de la classification, et tout droit privé est un droit des gens, sauf disposition contraire de la loi » (4).

Par. 11 : Personnes morales de droit privé

Nous avons énuméré jusqu'ici toutes les personnes physiques bénéficiaires du maintien dans les lieux. Mais les personnes morales n'en sont pas exclues.

L'article 8 règle la question pour les personnes morales de droit privé. Il décide que le maintien dans les lieux bénéficie aux personnes morales exerçant une activité désintéressée, notamment aux associations déclarées et aux syndicats professionnels.

Les lois sur les loyers et l'interprétation juriprudentielle ont souvent varié en ce qui concerne l'application du maintien dans les lieux aux personnes morales de droit privé.

L'article 9 de la loi du 1er Avril 1926, modifié par la loi du 29 Juin 1929, était moins large à ce point de vue. Il n'accordait la prorogation qu'aux œuvres de bienfaisance, d'assistance et de prévoyance sociale, et aux œuvres scientifiques de caractère désintéressé, reconnues d'utilité publique.

Sous l'empire de la loi du 1er Février 1944, conçue en termes généraux, la jurisprudence refusait le droit au maintien dans les lieux aux personnes morales de droit privé même exerçant une activité désintéressée (5).

---

(1) Trib. Paix Nantes : 15 Juin 1949 (Gaz. Pal. 1949, 2. 258).

(2) Commentaires Professeur Esmein (Gaz. Pal. 1948. 2. Doctr. p. 38, N. 13).

(3) Trib. civ. Nantes : 29 Nov. 1949 (Gaz. Palais 29 Août 1950).

(4) Lerebours-Pigeonnière : Précis de Droit International privé. Dalloz 1937. pages 181 et 182.

(5) Seine, 27 Févr. 1947 : R. L. 47. 243 ; Trib. civ. Lyon. 3 Déc. 1946 et Trib. civ. Marseille, 4 Déc. 1946 : J.C.P. 47-II-3610, note J.C.L.

Par contre, la loi du 30 Juillet 1947 le leur accordait assez largement.

C'est ce dernier texte que semble avoir repris la loi du 1er Septembre 1948.

L'article 8 semble assez clair. La seule difficulté qu'on a voulu y trouver réside dans la portée et l'étendue de l'expression « activité désintéressée ».

Après avoir posé que les personnes morales devront exercer une activité désintéressée, la loi mentionne que le maintien dans les lieux doit bénéficier « ... notamment aux associations déclarées et aux syndicats professionnels ».

Certains en ont déduit que, par cette mention, le législateur avait entendu faire considérer toutes les associations déclarées et les syndicats professionnels comme des groupements exerçant une activité désintéressée. Suivant cette thèse, il suffirait à un groupement d'adopter la forme prévue par la loi de 1901 avec déclaration à la Préfecture pour bénéficier du maintien dans les lieux.

Nous ne pensons pas que telle ait été la pensée du législateur. La condition posée d'une activité désintéressée semble bien devoir s'appliquer à tous les groupements. Et si la loi mentionne les associations déclarées et les syndicats professionnels, il n'en demeure pa moins que, tout en manifestant sa volonté de voir inclure dans le bénéfice du maintien dans les lieux les groupements qui prennent ces diverses formes, elle exige aussi et de plus que leur activité soit désintéressée.

D'ailleurs, l'Assemblée Nationale, au cours des débats, a réglé elle-même la question en décidant, d'une manière générale, semble-t-il, que si la personne morale procure à ses membres le moindre avantage, même d'une manière indirecte, elle n'exerce pas une activité désintéressée et ne peut donc bénéficier du maintien dans les lieux (1).

Quoique divergente, la jurisprudence accorde assez largement le bénéfice de l'article 8 dans ses décisions récentes (2).

Par. 12 : Administrations publiques

L'article 2 de la loi du 1er Septembre règle le sort des administrations publiques de l'Etat, des départements et des communes et des établissements publics.

A toutes ces catégories de locataires. le maintien dans les lieux est accordé à l'expiration des baux qu'ils avaient conclus avec les propriétaires.

Mais ce n'est là qu'un maintien dans les lieux tout à fait temporaire. Il n'est, en effet, accordé que jusqu'au terme d'usage qui suivra le 1er Janvier 1949. C'est, en quelque sorte, un délai accordé aux Administration publiques pour leur permettre de se reloger dans des bâtiments construits par l'Etat, spécialement pour elles.

---

(1) Déb. parl. Ass. Nat. 13 Févr. 1948 : J. O. 14 Févr. 1948, p. 707.

(2) Seine. 6 Déc. 1948 : R. L. 49, 78 ; cercles. — Seine, 14 Déc. 1948 : D. 49, 11. note R. D., R. L. 49, 72 ; Unions fédératives de syndicats. — Cass. soc. 19 Mai 1949 ; R. L. 49, 412 : Caisses d'Epargne.

C'est qu'en effet, pendant la guerre, de nombreuses Administrations publiques avaient dû louer, pour installer leurs bureaux, des locaux qui auraient dû être réservés à l'habitation. L'opinion publique, guidée en cela par la pénurie des logements, était hostile à cette pratique.

La loi du 1er Septembre accorde, on le voit, satisfaction à ceux qui cherchent à se loger, puisqu'elle décide, en outre, que les locaux ainsi rendus vacants ne pourront être affectés qu'à l'habitation, les locations et sous-locations qui auraient pour objet de donner à ces locaux une destination autre que l'habitation étant frappées de nullité par la loi.

Nous ne croyons pourtant pas, quoique ce soit certainement un but souhaité par le législateur, qu'à la date indiquée toutes les Administrations publiques doivent céder la place à des familles en quête d'un logement. La décision semble bien, en effet, être laissée ici au propriétaire qui pourra, à son gré, refuser de conserver l'Administration considérée, comme locataire, ou conclure avec elle un nouveau bail. Ce n'est que si, d'une façon ou d'une autre, les locaux sont rendus vacants qu'ils devront être affectés à l'habitation.

Par. 13 : Fonctionnaires publics

La loi désigne ici les fonctionnaires qui louent eux-mêmes un logement à un propriétaire et qui exercent dans ce local, effectivement et publiquement, leurs fonctions.

Il en est ainsi, très souvent, des receveurs de l'enregistrement, des contrôleurs des contributions directes, des percepteurs, de certains receveurs des postes, etc... Il n'en est évidemment pas ainsi des fonctionnaires, tels que les professeurs ou les magistrats, qui sont conduits à se livrer dans leurs logements à une certaine activité en rapport avec leur profession, telle que préparation d'un cours ou rédaction d'un jugement. L'exercice véritable de la profession, dans ce dernier cas, est, en principe, réalisé dans des locaux mis à la disposition du fonctionnaire par l'Administration, tels que le Palais de Justice ou la Faculté, même si, en réalité, la plus grande partie et la plus importante de leur temps et de leur travail est passée et exécutée dans leur logement.

C'est donc ici le fonctionnaire public qui a loué lui-même le local qui lui sert à l'exercice de sa fonction et, la plupart du temps, à son habitation, que nous envisageons.

La loi du 1er Septembre a réalisé une innovation. Jusqu'alors, en effet, pratiquement, ces fonctionnaires bénéficiaient du régime accordé aux occupants de locaux professionnels. L'article 1er, alinéa 6 et l'article 2 de la loi consacrent un nouveau régime dont on peut dégager une triple distinction.

— Tout d'abord, si le fonctionnaire a loué des locaux dans lesquels il exerce ses fonctions et habite à la fois, et dont la partie réservée à l'exercice de la fonction ne peut pratiquement pas être séparée de la partie réservée à l'habitation, il bénéficie, pour l'ensemble du logement, du maintien dans les lieux normalement prévu

par la loi pour les occupants de locaux à usage d'habitation et professionnel, tout comme un avocat ou un médecin qui exerce sa profession dans le logement qu'il habite.

— En second lieu, si les locaux loués par le fonctionnaire à la fois pour son habitation et pour l'exercice de sa fonction peuvent facilement être divisés en deux parties correspondant à ces deux destinations, le fonctionnaire bénéficie, pour la partie destinée à l'habitation, du maintien dans les lieux habituel de l'occupant, mais, en ce qui concerne la partie réservée à l'exercice de la fonction, il est traité d'une façon identique à celle que nous avons exposée dans le paragraphe précédent pour les Administrations publiques.

— Enfin, si le fonctionnaire a loué des locaux servant exclusivement à l'exercice de sa fonction, sans habitation conjointe, il est aussi assimilé, pour cette location, aux Administrations publiques.

Le fonctionnaire public est donc nettement moins bien traité que le locataire de locaux professionnels. Cela tient, évidemment, à ce que, même si le fonctionnaire public perd la disposition du local dans lequel il exerce sa profession, l'Administration pourvoira certainement à sa réinstallation. En tout cas, sa situation n'en souffrira certainement pas. Tandis que la situation d'un membre d'une profession libérale peut dépendre, dans des proportions très considérables, de l'emplacement du local dans lequel s'exerce son activité.

Par. 14 : Personnes faisant l'objet d'une décision judiciaire d'expulsion

Le premier paragraphe de l'article 10 de la loi du 1er Septembre 1948 est une disposition très importante en ce qu'elle simplifie la procédure et met au clair certaines situations, mais, comme nous allons le voir, elle ne laisse pas d'être obscure dans certaines de ses solutions.

L'article 10, par. 1er prévoit deux cas et une exception.

Les deux cas sont les suivants : N'ont pas droit au maintien dans les lieux les personnes qui ont fait ou feront l'objet d'une décision judiciaire devenue définitive avant prononcé leur expulsion par application du droit commun ou de dispositions antérieures permettant l'exercice du droit de reprise — ou qui feront l'objet d'une semblable décision prononçant leur expulsion pour l'une des causes et aux conditions admises par la présente loi.

Le premier de ces cas qui constitue la première partie de la phrase est facile à comprendre. Il s'agit, d'une part, de personnes dont le bail a été ou sera résilié en raison de manquements à leurs obligations contractuelles de droit commun, ou pour toutes autres causes, telle qu'annulation d'un bail, relevant du droit commun. Le juge des lovers n'aura pas alors besoin de statuer à nouveau pour estimer que cet occupant est de mauvaise foi. Il s'agit, d'autre part, des personnes contre lesquelles un droit de reprise à été victorieusement exercé par le propriétaire, en application, par exemple, de l'article 25 de la loi du 1er Septembre 1948, et à l'exclusion des actions en déchéance d'un maintien dans les lieux antérieur.

En ce qui concerne la notion de « décision judiciaire devenue définitive », il faut entendre une décision qui a acquis l'autorité de la chose jugée, bien qu'elle ait fait l'objet d'un pourvoi en cassation.

Le deuxième cas, objet de la deuxième partie de notre phrase, envisage les décisions futures rendues par des juridictions autres que celles instituées par la loi du 1er Septembre 1948, décisions prononçant des expulsions pour l'une des causes et aux conditions admises par la loi du 1er Septembre. Prenons quelques exemples : tel sera le cas du preneur ayant un bail à durée déterminée qui, usant de la facilité à lui donnée par l'article 41 obtiendra la résiliation de son bail. Son bailleur pourra, évidemment, dans ce cas, obtenir son expulsion de la juridiction constatant la résiliation. Tel sera aussi le cas du locataire dont le bail aura été consenti pour location à usage professionnel en violation des dispositions de l'article 76, et dont l'expulsion sera prononcée en suite de la résiliation du bail. Tels seront, de plus, les cas des locataires refusant de payer les augmentations de loyer légales, ou ayant sous-loué plus d'une pièce de leur logement, par exemple. Toutes ces personnes pourront être expulsées par le juge de droit commun qui prononcera la résiliation de leur bail que ne pourrait prononcer le juge de la loi du 1er Septembre 1948 à défaut de contestation ou d'action principale engagée. Ils ne pourront bénéficier du maintien dans les lieux, leur expulsion étant prononcée pour l'une des causes et aux conditions admises par la loi du 1er Septembre 1948.

L'exception à ces deux cas ainsi examinés est donnée par l'article 10, par. 1er in fine qui dispose que lorsque la décision n'aura ordonné l'expulsion qu'en raison de l'expiration du bail ou d'un précédent maintien dans les lieux accordé par les lois antérieures, l'occupant ne sera pas privé du droit au maintien dans les lieux. On vise ici, par une disposition dont l'utilité pratique est peut-être contestable, les cas où le droit à l'occupation du preneur est venu à expiration normalement selon les termes de son bail ou des dispositions antérieures concernant le maintien dans les lieux, et où, pour cette raison, des Tribunaux, estimant qu'ils n'avaient pas à considérer la question du maintien dans les lieux, ont prononcé l'expulsion de l'occupant, sans, pour cela, sanctionner un manquement à ses obligations contractuelles ou légales.

Par. 15 : Cas de cession de l'immeuble occupé par des personnes ayant droit au maintien dans les lieux

L'article 1743 du Code civil dispose dans son alinéa premier : « Si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier ou le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine ».

Les cas dans lesquels les actes sous-seing privés se voient conférer une date certaine sont limitativement énumérés par l'article 1328 du Code civil.

Il en résulte donc que, en dehors de ces cas, l'acquéreur pourra expulser le locataire dont le bail est simplement verbal ou sous-seing privé non enregistré. En d'autres termes, ce bail ne lui sera pas

opposable, et il sera fondé à considérer le prétendu co-contractant de son vendeur comme un occupant sans droit ni titre.

La doctrine (1) et la jurisprudence (2) sont en ce sens et suivent ici la tradition de notre ancien Droit d'après lequel le droit du preneur étant un simple « droit personnel », une créance de jouissance, n'est pas opposable aux tiers.

Toutefois, compte tenu des difficultés résultant d'une crise du logement sans cesse aggravée, certaines décisions, par interprétation plus libérale des dispositions de l'article 1743 du Code Civil, ont admis que la bonne foi interdit à un nouveau propriétaire de donner congé au locataire de l'ancien propriétaire, du moment qu'avant la vente, l'acquéreur a eu connaissance du bail, même si ce bail n'est pas authentique ou n'a pas date certaine, ou s'il a, postérieurement à la vente, reconnu lui-même l'existence de ce bail en signifiant congé régulier au locataire (3).

Dans ces limites donc, il ne semble pas contestable, quelles que soient les clauses générales insérées dans l'acte de vente dans l'intérêt et en vue de décharger la responsabilité du vendeur en ce qui concerne les baux passés par lui, que l'acheteur d'une maison puisse, sous l'empire du droit commun, faire déclarer à lui inopposables les baux verbaux et les baux sous-seing privés non enregistrés consentis par l'ancien propriétaire son vendeur.

Ces principes très brièvement exposés, la question que nous avons à examiner ici est celle de savoir quelle va être la position, à l'égard de l'acheteur de l'immeuble, dans les communes soumises au maintien dans les lieux de la loi du 1er Septembre 1948, des locataires ou occupants avec qui l'ancien propriétaire vendeur avait passé des baux sous-seing privés non enregistrés ou de simples baux-verbaux. Quelle sera leur situation et quel titre invoqueront-ils si le nouveau propriétaire de l'immeuble où ils sont logés prétend les expulser comme occupants sans droits ni titres ?

Cette question revêt aujourd'hui une certaine importance, non seulement à cause des principes et des textes qu'elle met en jeu, mais aussi du fait que la plupart des locations d'appartements sont faites actuellement suivant conventions verbales entre le propriétaire et le locataire. Le preneur, en effet, qui se sait protégé, à la fois sur la durée et sur le prix, par une législation spéciale, ne songe pas à garantir sa jouissance à de certaines conditions et pour une durée déterminée en demandant un bail authentique que, bien souvent, d'ailleurs, son bailleur lui refuserait. D'autre part, étant donné la rareté des logements, les personnes qui achètent une maison occupée sont enclines à rechercher les moyens les plus rapides, et surtout les

---

(1) Planiol et Ripert, Tr. prat. de dr. civ. fr., T. X, N° 649.

(2) Trib. civ. Lille, 15 Mai 1946, Gaz. Pal. 1949. 1129 ; Clermont-Ferrand, 15 Mai 1946, Rev. Loyers, 1947 et 26 Juin 1947 ; Thonon-les-Bains, 16 et 19 Novembre 1948, J.C.P. 1949, 4.421 ; Paris, 17 Avril 1948, D. 1948, J. 351 ; Cass. 29 Janv. 1924, J. cl. Civ., art. 1743, N° 57 ; Cass. civ. 1er Mai 1939, Gaz. Pal. 1939, 2. 112.

(3) Cour d'Appel de Riom (1re Ch.), 9 Nov. 1949 : L'Actualité jurid., Ed. Loyers. Janv. 1950, p. 21, N° 102 ; Trib. civ. d'Hazebrouck, 30 Juillet 1949 : id., p. 22, N° 104.

plus sûrs, ou même peut-être les seuls à leur disposition, pour déloger un habitant de l'immeuble afin de se loger elles-mêmes.

Nous devons envisager ici deux situations au moment où l'acheteur de l'immeuble prétend expulser un locataire verbal comme occupant sans droit ni titre à son égard. Ou bien ce locataire était déjà arrivé à fin de bail avant la réalisation de la vente de l'immeuble, c'est-à-dire qu'ayant reçu congé du précédent propriétaire, il était devenu occupant maintenu dans les lieux. Ou bien ce locataire n'ayant reçu aucun congé de son bailleur, se trouve, au moment de la cession, toujours en cours de bail verbal.

— *Première situation.* — Voyons tout d'abord comment se présente la question lorsque le locataire jouit déjà du maintien dans les lieux au moment de la vente de l'immeuble. Le nouveau propriétaire prétend que cet occupant est à son égard, sans droit ni titre, puisqu'il ne peut invoquer, à l'origine de son occupation, qu'un bail verbal qui n'est pas opposable. L'occupant invoque le bénéfice du maintien dans les lieux.

Une certaine doctrine et une certaine jurisprudence, intervenues tant sur l'application de la législation spéciale antérieure que sur celle du 1er Septembre 1948, estiment que la législation exceptionnelle ne saurait avoir dérogé à l'article 1743 du Code Civil, et que le nouveau propriétaire est fondé à obtenir l'expulsion de l'occupant qui ne peut se prévaloir du maintien dans les lieux (1). Et leurs arguments peuvent se décomposer de la façon suivante :

— D'une part, en effet, aux termes de l'article 4 de la loi du 1er Septembre 1948 dont les dispositions s'inspirent de celles de l'article 2 de la loi du 1er Février 1944 : « les occupants de bonne foi des locaux définis aux articles 1er et 2 bénéficient de plein droit, sans l'accomplissement d'aucune formalité, du maintien dans les lieux loués, aux clauses et conditions du contrat primitif... quelle que soit la date de leur entrée dans les lieux ».

Il s'ensuit donc que le maintien dans les lieux est un bénéfice accordé et exclusivement réservé aux occupants de « bonne foi » et que ne peuvent être considérées comme telles, d'après la définition donnée par la jurisprudence, que les personnes exécutant leurs obligations et dont la possession repose à l'origine sur un titre régulier, tel que location, sous-location ou cession de bail. Alors, fait-on remarquer, puisque le bail verbal, non constaté par écrit, passé antérieurement à la vente, est inopposable à l'acquéreur de l'immeuble, il doit en être de même du maintien dans les lieux qui n'est qu'un accessoire de ce bail, auquel il fait suite mais dont il dépend, et doit subir son sort. L'occupant n'a donc ni droit, ni titre, à opposer à l'acquéreur et peut être expulsé.

— Ensuite, estiment les partisans de l'application de l'article 1743, la législation exceptionnelle ne contient aucune disposition particulière faisant expressément échec à l'application de cet article, alors que chaque fois que le législateur a voulu déroger à un article

(1) Clermont-Ferrand, 15 Mai 1946, Rev. Loy. 1947 - 215 ; Thonon-les-Bains, 19 Nov. 1948, J.C.P. 1949 11-4847 ; Trib. civ. Lille, 15 Déc. 1948, Gaz. Pal., 12 Mars 1949.

du Code Civil, il l'a clairement exprimé : ainsi dans les articles 70 et 78 de la loi du 1er Septembre 1948 pour les articles 1722, 1741 et 1717 du Code Civil. Il n'y a donc pas de raison pour ne pas appliquer l'article 1743.

— De plus, et c'est un argument majeur tiré des travaux préparatoires de la loi de 1948, le Conseil de la République avait émis l'avis que le maintien dans les lieux fût opposable à l'acquéreur de l'immeuble nonobstant l'article 1743 du Code Civil. L'Assemblée Nationale a rejeté cet avis (1), semblant marquer ainsi son intention de ne pas déroger aux principes posés par cet article, alors, comme nous venons de le voir, qu'elle n'a pas hésité à le faire volontiers pour d'autres articles.

— Enfin, sur le plan pratique, on fait valoir, peut-être mal-à-propos, que de nombreuses personnes ont acquis des immeubles dans l'espoir de s'y loger et verraient leurs espoirs déçus si l'on reconnaissait à l'occupant la possibilité d'opposer à l'acquéreur un droit tiré de son bail, alors que, par hypothèse, ce bail lui est inopposable.

Les auteurs (2) et les décisions (3) qui estiment que l'article 1743 ne saurait s'appliquer dans ce cas et qu'aucune raison déterminante ne permet de traiter différemment l'occupant selon qu'il se trouve en présence du bailleur primitif, le contrat étant expiré, ou en présence de l'acquéreur de l'immeuble, emploient des arguments très convaincants :

— En effet, d'une part, lorsque l'Assemblée Nationale a repoussé l'amendement du Conseil de la République en ce qui concerne l'application de l'article 1743, elle a été peut-être inspirée davantage par le désir de respecter l'article 1743 dans son principe, que par la volonté de trancher le délicat problème que pose ce texte en face du maintien dans les lieux. De toute manière, l'examen des travaux préparatoires ne permet pas de saisir l'idée du législateur.

— En second lieu, la façon stricte dont est réglementé le droit de reprise ne permet pas, sérieusement, de croire que le but de la loi a été de favoriser les agissements d'un acquéreur vis-à-vis d'occupants dont le titre originaire était un bail verbal ou un bail sous-seing privé non enregistré.

— Enfin, et c'est l'argument essentiel, subtil, mais qui semble juste, l'article 4 de la loi du 1er Septembre 1948 accorde le maintien dans les lieux aux occupants de bonne foi dont la possession repose à l'origine sur un titre régulier. Il s'agit donc d'un maintien légal accordé à celui qui a eu, à l'origine, un titre régulier. Ce maintien peut donc être opposé à n'importe quel bailleur par le locataire verbal qui tient son droit de la loi et non du contrat. Peu importe que ce soit le bailleur originaire ou le bailleur acheteur postérieur de l'immeuble. Une fois le maintien dans les lieux acquis par l'expiration du titre régulier à l'origine, il peut être opposé à n'importe

(1) J. O., Déb. Ass. Nat., p. 6227.

(2) Aix, 7 juin 1949, J.C.P. 1949-II-5020 ; Trib. Paix Marseille, 6e Canton, 5 Août 1948, Gaz. Pal. 17 Novembre 1948 ; Clermont-Ferrand (1re Ch.), 9 Déc. 1946 ; Legnito-Rabille ; Trib. civ. Meaux, 4 Juin 1947, Gaz. Pal. 1947-2-132.

(3) Grimaud et Givord : La loi sur les Loyers, 1949, p. 19, N° 21.

qui et l'article 1743 est étranger à l'affaire. En d'autres termes, le maintien dans les lieux est un bénéfice légal opposable à tous, découlant du seul fait de l'existence, à l'origine, d'un contrat régulier de location même non constaté par écrit ou sans date certaine et non opposable, comme tel, à l'acquéreur.

Cet argument nous semble bon parce que le principe qu'il dégage répond bien au but et à l'esprit de la loi, tout en y pliant facilement le texte.

De toute manière, par une décision récente, la Cour de Cassation s'est prononcée en ce sens (1). Quoique cet arrêt soit intervenu en application des lois du 1er Février 1944 et 28 Mars 1947, aujourd'hui expressément ou implicitement abrogées, il n'en reste pas moins que le principe ainsi posé par la haute juridiction conserve certainement toute sa valeur jurisprudentielle, car le maintien dans les lieux prévu par ces dernières lois est de même nature que celui accordé par l'article 4 de la loi du 1er Septembre 1948.

La Cour de Cassation s'exprime, en effet, ainsi : « Attendu que... l'existence d'un bail originaire, même simplement verbal, suffit à conférer au preneur, à l'égard d'un acquéreur de l'immeuble, malgré les dispositions de l'article 1743 du Code civil, étranger au débat, la qualité d'occupant de bonne foi des locaux litigieux, au sens des lois des 1er Février 1944 et 28 Mars 1947, seules en cause, et ayant droit, de ce chef, au bénéfice du maintien dans les lieux ».

Dans l'espèce dans laquelle cet arrêt est intervenu, le bail verbal originaire dont il s'agit était venu à expiration par suite de congé, et le locataire avait acquis la qualité d'occupant maintenu dans les lieux avant la cession de l'immeuble. Cette décision semble donc clore, tout au moins jurisprudentiellement, la discussion, en ce qui concerne cette première situation que nous venons d'envisager.

Deuxième situation. — Voyons maintenant comment se présente la question lorsque le locataire est toujours en cours de bail au moment de la vente de l'immeuble.

Quels vont être les arguments de chacune des parties en présence, de l'acheteur de l'immeuble et du locataire verbal ?

Les partisans de la non-application de l'article 1743 se bornent, nous semble-t-il, à affirmer que le locataire verbal peut, à l'égard du nouvel acquéreur de l'immeuble, se prévaloir du maintien dans les lieux.

— Puisque, nous disent-ils, tout d'abord, en cas de vente de l'immeuble, l'existence d'un bail originaire, même non constaté par écrit, suffit, une fois expiré, pour conférer au preneur, à l'égard de l'acquéreur, la qualité d'occupant de bonne foi, on ne comprend pas que pareil avantage ne soit pas, à plus forte raison, reconnu au locataire en cours de bail.

— MM. Grimaud et Givord, rapporteurs de la loi, s'expriment, d'autre part, ainsi (2) : « ... Il faut distinguer les droits contractuels et

(1) Cass. Soc., 11 Juin 1949 : R. L. 49, 493.
(2) Grimaud et Givord, op. cité, p. 19, N° 21.

les droits légaux du locataire occupant l'immeuble. L'article 1743, qui figure au titre du louage, permet à l'acquéreur de l'immeuble de méconnaître les obligations nées du contrat de bail — et nous pensons qu'en effet si le locataire ne peut plus revendiquer ses droits de locataire, il a du moins ceux de l'occupant ; il n'est plus protégé par le contrat, mais par la loi. Et, en définitive, la situation n'est pas tellement différente qu'il s'agisse des rapports de l'occupant avec le bailleur primitif ou avec l'acquéreur de l'immeuble : d'un côté, le bail est expiré, de l'autre il est inopposable. Si l'occupant peut cependant rester, c'est que son occupation repose, à l'origine, sur un titre régulier et qu'il a par conséquent, au regard de tous, la qualité d'occupant de bonne foi, donnant droit aux dispositions de la loi de 1948 ».

Les arguments des partisans de l'application de l'article 1743 lorsque le locataire est, au moment de la vente, toujours en cours de bail, sont d'un grand poids.

— En effet, d'une part, bien qu'il paraisse curieux que la qualité d'occupant de bonne foi ne soit pas accordée, à l'égard de l'acquéreur, au preneur en cours de bail, alors qu'elle est accordée au preneur dont le bail est expiré avant la réalisation de la vente de l'immeuble, il n'en reste pas moins que l'article 1743, à l'application duquel l'Assemblée Nationale a manifesté sa volonté de ne pas déroger, permet formellement à l'acquéreur, dans cette deuxième situation, de considérer le locataire en cours de bail comme un occupant sans droit ni titre. Et, dans ce cas, aucun raisonnement, aucune étude de texte ne permet de tirer les conclusions d'un bénéfice légal accordé par la législation spéciale de se prévaloir de la qualité de locataire.

— D'autre part, pour que le locataire en cours de bail puisse, après la vente de l'immeuble, se prévaloir du maintien dans les lieux, il faut qu'il ait acquis la qualité d'occupant, que son bail soit expiré. Or, si l'on suit la thèse de MM. Grimaud et Givord, il faut bien admettre que l'aliénation de l'immeuble a emporté résiliation du bail et, partant, substitution à celui-ci du régime légal du maintien dans les lieux. Mais comment admettre, en l'absence de texte, la résiliation du bail en cas de vente ? Et même, grâce à un artifice juridique, cette résiliation admise, comment pourrait-elle être assimilée à l'expiration du bail susceptible de donner naissance au maintien dans les lieux ?

D'ailleurs, la jurisprudence est favorable, dans ses décisions récentes, aux partisans de l'application de l'article 1743 dans cette deuxième situation (1).

On peut certainement estimer, en conclusion, que la coexistence de l'article 1743 et des dispositions de la loi du 1er Septembre 1948

---

(1) Cour d'Appel de Riom (1re Chambre), 9 Nov. 1949 : L'actualité juridique, Janvier 1950, Jurisprudence, p. 20, N° 102 ; Trib. civ. Albi (Ch. des Référés), 27 Août 1949 : id. p. 22, N° 103 ; Trib. civ. d'Hazebrouck, 30 Juillet 1949, id., p. 22, N° 104.

sur le maintien dans les lieux et le droit de reprise suscite des difficultés.

Il semble logique, en effet, quoique subtil, mais certainement bien dans l'esprit de la loi, d'admettre que l'occupant dont le bail verbal ou sous-seing privé non enregistré est expiré avant la cession de l'immeuble, puisse opposer son maintien dans les lieux au nouvel acquéreur.

Il semble non moins bien établi que le locataire en cours de bail verbal ou sous-seing privé non enregistré au moment de la vente de l'immeuble, ne puisse résister efficacement au nouveau propriétaire qui prétend que ce bail lui est inopposable.

Ces deux solutions sont cependant inconciliables et ne peuvent certainement pas coexister.

Il ne nous apparaît pas qu'il existe une raison valable pour traiter différemment deux catégories d'habitants d'un immeuble.

Le but du législateur nous paraît bien être le maintien dans les lieux dans les deux cas.

Il ne s'agit donc, en définitive, à notre point de vue, que d'une difficulté de technique législative, et le problème aura rapidement sa solution si le législateur veut bien reconsidérer la question.

Par. 16 : L'occupant de bonne foi

Pour éviter cette équité arbitraire dont le chancelier d'Aguesseau disait déjà que « dangereux instrument de la puissance du juge, elle se fait une balance particulière et un poids propre dans chaque cause », la jurisprudence de la Cour de Cassation, la loi elle-même ensuite ont essayé de définir la notion de bonne foi du locataire, tout d'abord, de l'occupant, ensuite, par une conséquence ou une assimilation inéluctable.

Comme le faisait remarquer M. Adrien Peytel (1) : « La bonne foi, sentiment intime, n'est guère contrôlable en soi... Elle peut être le fait d'une conscience pure ou naïve, elle peut consister dans une habileté réfléchie ». Mais si le contrôle de la bonne foi est difficile à effectuer subjectivement, il est délicat aussi d'en fixer le critérium dans les termes où elle se manifeste.

Dans le cadre du droit commun, il a toujours été de jurisprudence que l'inobservation de ses obligations faisait perdre au locataire sa qualité d'occupant de bonne foi (2). La confusion commence avec la législation spéciale. Déjà contenue, mais non clairement exprimée, dans le décret du 26 Septembre 1939, la notion de bonne foi apparaît bien dans les lois du 1er Juillet 1940 et du 24 Juin 1941 qui réservaient le maintien dans les lieux au « locataire de bonne foi ». Etre de bonne foi devenait donc la condition hors laquelle le locataire était rejeté dans les rigueurs du droit commun. Mais aucune définition n'était donnée par la loi de la bonne foi, et les juges pouvaient l'entendre de fort différentes manières. On peut illustrer, d'ailleurs, les divergences qui se manifestent alors, par les décisions

(1) Gaz. Pal. 1942-1, Doct., p. 93.
(2) Comm. Sup. Cass., 2 Juill. 1931, Gaz. Pal. 1931, 2, 516.

contradictoires des diverses Chambres du Tribunal de la Seine, relevées par M. Peytel (1), en ce qui concerne plus particulièrement les locataires dont les baux avaient pris fin et qui se maintenaient dans les lieux loués, sans titre :

— M. Raymond jugeait que le bénéfice de la loi du 1er Juin 1940 ne pouvait être demandé que par celui qui avait « satisfait aux obligations auxquelles il était tenu soit à raison même du bail, soit à raison de tous autres engagements qu'il aurait pu prendre à l'égard du bailleur » (2).

— En sens contraire, M. Reige estimait que si aucune décision de justice n'avait ordonné l'expulsion du locataire à la suite de la mise en jeu de la clause résolutoire pour défaut de paiement de loyer, le locataire pouvait néanmoins demander une réduction de son loyer, à la condition qu'il soit encore dans les lieux (3).

— Par contre, M. Mazin décidait que si le locataire demandait la réduction de son loyer après que le bénéfice de la clause résolutoire fût acquis au propriétaire pour défaut de paiement de loyer, le locataire ne pouvait invoquer les dispositions exceptionnelles du décret du 26 Septembre 1939 (4).

— Quant à M. Goffaux, il admettait que si le locataire avait fait l'objet d'une décision judiciaire ordonnant son expulsion, il devait être considéré comme de bonne foi, s'il avait exécuté les engagements pris à l'égard du bailleur, que ces engagements résultassent de conventions antérieures, de décisions de justice ou de la législation en vigueur (5).

La Cour de Cassation vint enfin définir ce que l'on devait entendre par bonne foi, par l'attendu suivant : « Attendu que la bonne foi consiste, pour le locataire ou l'occupant, à exécuter les obligations mises à sa charge par le contrat, par les usages locaux ou par la loi et à jouir des lieux loués en bon père de famille ».

A la suite de cet arrêt, il ne semble plus y avoir de confusion. Le locataire ou occupant devra, pour être de bonne foi, exécuter les obligations résultant du contrat le liant avec le propriétaire, ou des usages locaux. Il devra aussi exécuter les obligations qui résultent de la loi, c'est-à-dire de la législation exceptionnelle, et c'est ici une atténuation du principe précédent : il semble bien que si une loi permet, en raison des circonstances, au locataire ou à l'occupant, de n'exécuter qu'une partie de ses obligations, peu importe les modalités du contrat primitif. Quant à la condition de jouir des lieux loués en bon père de famille, elle consiste pour le locataire à ne pas commettre les abus de jouissance qui seront donc sanctionnés d'après le droit commun.

La loi du 1er Septembre 1948 est venue, à son tour, définir, par une formule concise, qui n'est que la synthèse et la consécration de

---

(1) Art. cité.
(2) Trib. civ. Seine, 17 Févr. 1941, Gaz. Pal. 1941. 1. 303.
(3) Trib. civ. Seine, 20 Févr. 1941, Gaz. Pal. 1941. 1. 303.
(4) — 13 — — —
(5) — 25 Juin — 2. 338.

la jurisprudence péniblement élaborée jusqu'alors, la notion d'occupant de bonne foi. Son réputés de bonne foi, nous dit la loi, « les locataires qui, habitant dans les lieux en vertu d'un titre régulier, exécutent leurs obligations ».

L'occupant de bonne foi est donc, actuellement, celui qui, tout d'abord à un titre régulier à l'origine, et ceci est une condition générale que nous avons déjà examinée, et qui, ensuite, exécute les obligations mises à sa charge aussi bien par le droit commun, que les usages, que la législation spéciale, que les lois de police même.

Il n'est pas dans notre sujet d'examiner tous les cas dans lesquels la mauvaise foi de l'occupant sera constituée et la déchéance du maintien dans les lieux encourue. La jurisprudence est ici d'une extrême abondance et fait, par exemple, consister la mauvaise foi : Dans le changement de destination des lieux loués — Dans les abus de jouissance répétés — Dans le défaut de garnissement des locaux loués — Dans le défaut ou les retards réitérés dans le paiement du loyer — Dans les injures et les coups infligés au propriétaire — etc...

Ce qu'il faut dire ici, c'est que, d'une manière générale, les faits constitutifs de la mauvaise foi sont de même nature que ceux qui permettraient au propriétaire de demander la résiliation du bail contre un locataire. L'assimilation est donc faite ici entre l'occupant maintenu dans les lieux et le locataire, avec cette différence, cependant, que la jurisprudence, guidée, semble-t-il, par un respect nostalgique des situations normalement constituées selon le droit commun, présente une tendance générale à se montrer plus exigeante lorsqu'il s'agit de prononcer la résiliation que lorsqu'il s'agit seulement de la déchéance du maintien dans les lieux.

Ce qu'il faut ajouter aussi, c'est que, malgré les efforts de la loi et de la jurisprudence de la Cour de Cassation (1) pour établir une notion de bonne foi considérée dans ses manifestations objectives, les juges, et notamment les juges de paix plus en rapport avec les plaideurs, ont toujours eu et ont, de plus en plus, tendance à considérer l'intention subjective, le mobile qui a fait agir le locataire dans l'acte constitutif de la mauvaise foi, ou la gravité et la répétitions des composantes de cet acte. Le débat est toujours ouvert, et peut-être serait-il souhaitable de considérer l'inexécution des obligations, ou tout au moins de certaines obligations, non pas comme une preuve de mauvaise foi, mais simplement comme une présomption contre laquelle le locataire pourrait apporter la preuve contraire ou des excuses valables. Le terme « bonne foi » prendrait ainsi sa pleine signification.

Il importe de souligner, en concluant, combien cette notion de « bonne foi », si dépendante des circonstances, est importante. Elle est primordiale, en effet, car, quelle que soit la catégorie de personnes maintenues dans les lieux que l'on envisage, ces personnes ne sont maintenues dans les lieux que tout autant qu'elles sont « de bonne foi ».

---

(1) Cass. soc., 21 Mars 1947 : R. L. 47, 510.

SECTION II

Bénéficiaires de la loi du 2 Avril 1949

La liste des bénéficiaires du maintien dans les lieux de la loi du 2 Avril 1949 est moins longue que celle de la loi du 1er Septembre 1948.

La loi du 2 Avril 1949 s'appliquant à toutes les communes, il ne peut être, en effet, question, d'une façon particulière, des sinistrés ou des personnes ayant bénéficié d'une réduction de loyer.

D'autre part, la nature des locaux auxquels s'applique ce maintien dans les lieux exclut les Administrations publiques, prohibe les échanges ou les cessions.

Les bénéficiaires sont donc essentiellement ici de deux sortes : Tout d'abord, ceux que la loi appelle les clients des hôtels et pensions de famille et les locataires de logements dont le bailleur exerce la profession de loueur en meublé ; et ensuite, les personnes vivant dans les lieux au décès ou au départ de ces clients ou locataires.

Par. 1 : Les clients et les locataires

De même que la loi du 1er Septembre 1948 parle de locataires en général, la loi du 2 Avril 1949 désigne, dans son article 1er, ceux qu'elle maintient dans les lieux sous le nom de clients pour les hôtels et pensions de famille, de locataires pour les logements dont le bailleur exerce la profession de louer en meublé.

Les termes de clients ou de locataires, employés ici différemment par la loi, l'ont été certainement pour bien poser qu'à l'origine, celui qui se prévaut aujourd'hui du maintien dans les lieux, doit avoir eu un titre régulier pour résider dans l'hôtel, la pension de famille ou le meublé. Il aura donc été, à l'origine, soit client, soit locataire, suivant la nature du local occupé par lui.

D'ailleurs, le client ou le locataire de la loi du 2 Avril, quoiqu'il ne soit pas complètement identique dans sa définition, ressemble beaucoup à l'occupant de la loi du 1er Septembre. On peut, en effet, dégager, à son sujet, les caractéristiques suivantes :

— Il doit justifier d'un contrat au mois ou à la semaine. C'est la nécessité du titre régulier à l'origine.

— Il doit, d'autre part, habiter les lieux depuis un certain temps de façon régulière et continue : s'il est célibataire, depuis six mois ; s'il est marié ou occupe avec sa famille, depuis trois mois. Cette exigence d'un certain temps d'occupation avant que le client ou le locataire arrivé à fin de contrat puisse se prévaloir du maintien dans les lieux, n'existe pas dans la loi du 1er Septembre 1948. Elle semble dictée ici par le souci de protéger les occupants qui ont vraiment fixé leur domicile dans l'hôtel, la pension de famille ou le meublé considéré. La loi ne protège pas les clients de passage qui n'ont, d'ailleurs, pas besoin d'être protégés.

Cette exigence d'un certain temps peut, d'un autre côté, donner lieu à certains abus. Le propriétaire pourra vouloir essayer de se

débarrasser de ses « clients » avant l'expiration de la période de six mois ou de trois mois, assuré qu'il est de trouver toujours, actuellement, preneurs, afin que les occupants ne puissent jamais lui opposer le maintien dans les lieux.

— Enfin, pour bénéficier du maintien dans les lieux, les clients ou locataires doivent exécuter les obligations mises à leur charge par les contrats, les règlements de police et les lois relatives à l'hôtellerie, et jouir des lieux et des objets meublants en bons pères de famille. C'est ici la notion de bonne foi de la loi du 1er Septembre 1948, précisée pour les bénéficiaires de la loi du 2 Avril 1949.

Par. 2 : Personnes vivant dans les lieux au décès ou au départ de l'occupant

L'article 4 de la loi qui prévoit que le maintien dans les lieux est acquis, en cas d'abandon de domicile ou de décès de l'occupant, à son conjoint et aux personnes membres de sa famille ou à sa charge qui vivaient habituellement avec lui depuis plus de six mois, présente à peu près la même rédaction que l'alinéa 1er de l'article 5 correspondant de la loi du 1er septembre.

Les mêmes observations que nous avons présentées dans le paragraphe 5 du présent chapitre peuvent trouver leur place ici, précision étant donnée que la nature des lieux envisagés ici exclut le cas des locaux professionnels.

Par. 3 : Clients expulsés

N'ont pas droit non plus au maintien dans les lieux les clients qui ont fait l'objet d'une décision d'expulsion motivée par l'absence d'une des conditions prévues à l'article 1er.

L'emploi du passé composé situe la décision dont il est question avant la loi du 2 Avril 1949.

SECTION III

Bénéficiaires du maintien dans les lieux après attribution de logement d'office

La durée de validité des titres d'attribution d'office de logements en cours est prorogée de plein droit jusqu'à une date qui sera fixée par une loi ultérieure, par l'article 2, alinéa 1er de la loi du 30 Juin 1950.

Le deuxième alinéa de cet article dispose, d'autre part, que pendant la durée de cette prorogation, et nonobstant toute décision de justice non encore exécutée, les bénéficiaires de réquisitions, installés dans les lieux, y seront maintenus dans tous les cas où la prise de possession a été effectuée avec le concours de l'Administration.

C'est donc le maintien dans les lieux, sine die, de ces occupants.

Ils doivent, pour en bénéficier, remplir les conditions ci-dessus énoncées, c'est-à-dire :

— Avoir pris possession des lieux réquisitionnés pour eux avec le concours de l'Administration. C'est ici le pendant de l'exigence d'un titre régulier de location à l'origine pour les occupants protégés par la loi du 1er Septembre 1948.

— Etre titulaire d'un titre d'attribution de logement d'office en cours, c'est-à-dire appartenir, en principe, à l'une des catégories ci-après, limitativement énumérées par l'article 28 de l'Ordonnance du 11 Octobre 1945 comme pouvant bénéficier d'une réquisition de logement :

1° Les représentants accrédités des puissances étrangères en France : membres des missions diplomatiques dûment accrédités figurant sur la liste du corps diplomatique, ainsi que les consuls chefs de poste.

2° Les membres des formations et services des armées alliées.

3° Les engagés volontaires de la France Libre après trois ans d'engagement.

4° Les prisonniers démobilisés postérieurement au 25 Août 1944 après trois ans de captivité.

5° Les déportés politiques rapatriés.

6° Les sinistrés de guerre résidant dans le département antérieurement au sinistre.

7° Les locataires évincés, ayant droit à réintégration en vertu de l'Ordonnance du 14 Novembre 1944, mais ne pouvant l'être de par la qualité de l'occupant.

8° Les étudiants.

9° Les personnes appartenant aux services de l'Etat, des départements et des communes, à condition qu'elles aient été déplacées pour les besoins du service.

10° Les chefs de famille ayant quatre enfants.

11° Les chefs de famille de ménages sans enfant ayant moins de quatre ans de mariage, ceux de ménages de deux enfants ayant moins de six ans de mariage, ceux de ménages de trois enfants ayant moins de huit ans de mariage.

12° Les personnes occupantes de bonne foi des locaux dont les précédents occupants ont été évacués par contrainte du fait des autorités allemandes, et placées sous le coup d'une décision d'expulsion en vertu de l'Ordonnance du 14 Novembre 1944.

13° Les personnes n'entrant pas dans les catégories ci-dessus, et dont le défaut de logement est de nature à apporter un trouble grave à l'ordre public.

14° Les occupants expulsés judiciairement, pour le local dont ils sont expulsés, s'ils remplissent les conditions légales pour bénéficier d'une réquisition.

Il faut préciser la portée de ce maintien dans les lieux. Il ne s'applique, évidemment, qu'aux bénéficiaires de réquisitions antérieures au 30 Juin 1950. La validité des titres de réquisition postérieurs à cette date expire avec sa durée normale, sauf s'ils sont renouvelés, dans les conditions légales, par le Préfet. Ne nous intéressent donc, ici, que les occupants des lieux réquisitionnés bénéficiaires de titres d'attribution d'office de logements antérieurs au 30 Juin 1950, en cours à cette date.

Notons que différentes propositions de lois voudraient que les bénéficiaires de réquisitions fussent purement et simplement assimilés aux locataires ou occupants soumis à la loi du 1er Septembre 1948. La loi du 30 Juin 1950 qui leur accorde le maintien dans les lieux sans limite dans le temps est peut-être une étape vers cette situation. Ce serait, évidemment, une solution radicale du problème du maintien dans les lieux de ces occupants, mais quelque habitué que l'on soit à la virtuosité opportuniste du législateur, on peut comprendre qu'il hésite un peu ici à réaliser ce passage d'un état imposé momentanément par le pouvoir exécutif en raison de circonstances exceptionnelles, en situation définitive portant une atteinte certaine au droit de propriété, et qu'il se contente de proroger des situations provisoires. Mais, en y réfléchissant, on ne voit pas la différence essentielle qu'il peut y avoir entre le fait d'imposer à un bailleur un occupant qu'il a voulu à un moment donné, mais qu'il ne veut plus actuellement, et celui de lui imposer un occupant qu'il n'a jamais voulu.

CHAPITRE III

A QUOI S'APPLIQUE LE MAINTIEN DANS LES LIEUX

SECTION I

Locaux objets de la loi du 1er Septembre 1948

Il n'apparaît ni facile ni heureux de dégager une définition générale des locaux objets du maintien dans les lieux de la loi du 1er Septembre 1948.

La diversité des cas prévus par le texte rend non seulement indispensable, mais seule possible, une énumération des locaux envisagés par le législateur. Dans ceux-ci s'applique ou ne s'applique pas, suivant les cas ou sous certaines conditions, le maintien prévu par la loi.

Par. 1 : Locaux d'habitation et professionnels et locaux accessoires

C'est ici l'énumération de base, énoncée par l'article 1er de la loi.

Le maintien dans les lieux s'applique, en général, dans les locaux que la loi définit d'habitation et professionnels. Il s'applique de même aux locaux mixtes, servant pour partie à l'habitation, pour partie à l'exercice de la profession de leurs occupants.

Il s'applique aussi aux accessoires de ces locaux.

Et, tout d'abord, qu'entend-on par locaux, et plus particulièrement par locaux d'habitation ?

La question paraît toute simple, mais une difficulté provient de la signification du mot local. Un local, littéralement, est aussi bien une chambre, que simplement un lieu ou un emplacement. Nous savons bien que dans nos sociétés modernes, il n'est pas d'usage qu'une famille fixe son lieu d'habitation sur un terrain nu, mais bien plutôt dans un local composé de chambres, si elle le trouve. Il n'en reste pas moins, ceci dit sans sous-entendu pour une perspective d'avenir, que les premiers locaux d'habitation des hommes, nous dit le Larousse, étaient constitués de « grossiers abris de branchages » placés, évidemment, sur des terrains nus. Et nous avons, actuellement, un aperçu de ce genre d'habitations dans les faubourgs de certaines grandes villes, en particulier d'Algérie.

Conséquence, évidemment, de la pénurie des logements, des contrats de location se concluent entre des propriétaires de terrains vagues et des personnes venues de la campagne, attirées par la grande ville. Ces personnes s'installent avec leur famille, comme elles peuvent, plus ou moins provisoirement suivant leurs aspirations futures et leur standing de vie antérieur, sur ces emplacements qui sont, littéralement, des locaux à usage d'habitation. Ceci, avec l'assentiment plus ou moins tacite, ou avec seulement des réactions sporadiques de l'autorité administrative qui aurait, évidemment, la

possibilité, en vertu des règles d'urbanisme, de faire supprimer ces installations.

Il arrive alors, très souvent, que les propriétaires, soit pour louer un local plus cher, soit pour bâtir sur l'emplacement loué une maison sans avoir à passer par les formalités imposées par la loi du 1er Septembre 1948, donnent congé à leurs locataires dans les formes du droit commun et prétendent de même obtenir leur expulsion.

Ces locataires, devenus occupants par le congé, pourront-ils bénéficier du maintien dans les lieux ?

Il importe, pour essayer de répondre à cette question, de distinguer, à notre avis, deux situations.

— En premier lieu, le cas où le bailleur a loué au preneur, sans que les contractants en aient précisé la destination, un emplacement sur un terrain nu. Il y a lieu, dans ce cas, de rechercher quelle a été l'intention des parties. Ainsi que l'a précisé justement le rapporteur de la loi dans une déclaration (1) : « Le local d'habitation est celui qui est donné à bail pour habiter ». La jurisprudence avait, d'ailleurs, estimé, sous l'empire de la législation antérieure, qu'étaient à usage d'habitation les lieux loués constitués par un terrain avec faculté d'élever des constructions à usage d'habitation (2). Il est vrai que cette même jurisprudence précisait aussitôt que l'autorisation du propriétaire ne devait pas être équivoque et décidait que ne pouvait bénéficier de la loi la location d'un terrain nu sans affectation spéciale, bien que les constructions aient été édifiées au vu et au su du propriétaire (3).

Dans cette première hypothèse, donc, il faut rechercher, quelle a été l'intention des parties, à quel usage le local a été loué, et ceci nous amène à notre deuxième situation.

— En second lieu, le cas où il n'est pas contesté que le bailleur a bien loué un emplacement sur un terrain nu au preneur pour que celui-ci en fasse son habitation. C'est exactement et littéralement le cas qu'analyse le rapporteur de la loi lorsqu'il déclare : « Le local d'habitation est celui qui est donné à bail pour habiter ». Et la loi elle-même, dans son texte, bien qu'elle ait employé, parfois, peut-être, l'un pour l'autre, les mots : locaux, logements, constructions, a bien, lorsqu'il s'est agi de définir, en général, les locaux protégés, envisagé les « locaux » dans leur signification générale qui désigne aussi bien des chambres, que des lieux ou des emplacements, tandis que la loi a bien précisé, dans chaque cas particulier, s'il s'agit de « logements » construits ou achevés postérieurement à la loi (art. 3), ou d'« immeubles » acquis ou expropriés à la suite d'une déclaration d'utilité publique.

Si, donc, et pouvu que d'après la convention des parties le local ait été loué à usage d'habitation, il prend fantaisie ou nécessité à un preneur de dormir à la belle étoile ou sous un « grossier abri

(1) J. O., Déb. Ass. Nat. 1948. 346.
(2) Comm. Sup. Cass. 3 Mai 1930. Rev. Loyers 1930. 890.
(3) Comm. Sup. Cass. 6 Nov. 1930. Rev. Loy. 1931. 71.

de branchages », il semble bien qu'il faille lui accorder le bénéfice du maintien dans les lieux de la loi du 1er Septembre 1948 à l'expiration de son bail. Belle perspective pour les mesureurs de surface corrigée.

Signalons, toutefois, l'opinion contraire de MM. Grimaud et Givord, qui, donnant une signification déterminée et restrictive du mot « locaux », nous disent que l'interprétation littérale du texte conduirait à exclure la location d'un terrain nu de l'application de la loi qui ne concerne que les « locaux », un terrain nu, à leur avis, ne constituant pas un local (1).

Ainsi donc défini le local d'habitation, il importe de mettre l'accent sur la notion de destination donnée aux lieux loués par les parties. C'est l'intention commune des parties qui est prise en considération, soit au début de la location, soit en cours de bail, et non pas du tout la nature ou l'agencement des locaux. L'intention ou la volonté d'une seule des parties ne saurait avoir d'effet en ce qui concerne une destination donnée aux lieux loués ou un changement de destination opéré, si l'intention ou la volonté de l'autre partie n'existe pas ou est équivoque.

A côté du local à usage d'habitation, la loi entend protéger le local à usage professionnel.

Il y a lieu, ici, de renouveler l'observation faite dans l'alinéa précédent au sujet de la destination donnée aux lieux loués par les parties. Notons spécialement que la Cour de Cassation a estimé, sous l'empire d'une législation antérieure, que, malgré toute clause contraire, l'exercice effectif d'une profession dans les locaux loués imprimait à ceux-ci le caractère professionnel s'il y a consentement exprès ou tacite du bailleur (2).

La définition du local professionnel a été plusieurs fois donnée, soit par la loi elle-même (3), soit par la jurisprudence (4), soit au cours des débats parlementaires (5). On peut donner la formule suivante : Les locaux professionnels sont ceux dans lesquels les locataires exercent effectivement leur art ou leur profession.

Il n'est pas dans notre sujet d'énumérer toutes les catégories de locaux professionnels, depuis les cabinets d'avocats, jusqu'aux représentants de commerce, en passant par les ministres du culte et les vétérinaires. La jurisprudence, par ses décisions, a dressé des listes. Mais nous voudrions essayer de déterminer en quoi consiste un local professionnel, quels sont les caractères que doit présenter un local pour être justement qualifié de professionnel.

Eh bien ! C'est essentiellement, du moins au moment de la détermination de sa nature, l'activité de son occupant qui donne au local son caractère. Il s'agit donc ici de savoir quel est, tout

---

(1) La loi sur les loyers : op. cité, p. 21, N° 23.
(2) Comm. Sup. Cass. 13 Déc. 1928, D. H. 1929. 87.
(3) Art. 3, loi du 31 Mars 1922.
(4) Comm. Sup. Cass. 13 Mars 1930. Gaz. Pal. 1936. 2. 701. — Cass. soc. 4 Févr. 1942 : J.C.P. 44. IV. 96.
(5) Déb. parl. Ass. Nat. 3 Févr. 1948. Jour. Off. 4 Févr. 1948, p. 346.

d'abord, le genre d'activité que doit exercer l'occupant, et ensuite, de quelle façon l'activité considérée doit être exercée dans le local dont il s'agit.

— En ce qui concerne le genre d'activité exercé, il doit s'agir d'une activité lucrative, la notion de profession impliquant nécessairement la recherche d'un gain, ou tout au moins de ressources pour assurer sa subsistance. Des travaux scientifiques, littéraires ou autres, faits « en amateur », ne suffiraient pas à conférer le caractère professionnel au local dans lequel ils sont faits. Mais la jurisprudence est très large dans l'appréciation de la nature « professionnelle » de l'activité. Ainsi, sont jugés professionnels les presbytères et autres locaux occupés par les ministres des différents cultes, dès lors qu'il est établi que les occupants y accomplissent les actes de leur ministère (1). Le ministre du culte vit, évidemment, d'une façon ou d'une autre, des ressources qui lui sont procurées à la suite de l'activité qu'il consacre à son ministère.

On voit donc que le caractère professionnel d'un local et la protection qui en découle ne sont pas liés à l'existence d'une « clientèle », ainsi que certaines décisions l'avaient admis. Il serait un peu « forcé », en effet, d'assimiler les fidèles à une clientèle.

— En ce qui concerne, maintenant, la façon dont l'activité doit être exercée dans le local considéré pour faire de celui-ci un local à usage professionnel, il convient de marquer qu'une évolution se dessine dans la jurisprudence.

Il fut considéré, tout d'abord, que, pour être professionnel, le local devait être le lieu où le locataire exerçait la totalité de sa profession. Et l'on admettait, en partant de cette donnée, et pour n'envisager que deux catégories de locataires, que les professeurs et les magistrats ne pouvaient rendre professionnels les locaux habités par eux.

Pour les professeurs, il était admis, cependant, que ceux qui donnaient, chez eux, des leçons particulières, donnaient ainsi aux locaux utilisés le caractère professionnel (2). Mais il n'en était pas de même pour ceux qui ne faisaient, dans leur logement, que les corrections des devoirs de leurs élèves, la préparation de leurs cours ou tous autres travaux nécessités par leurs fonctions. Ces derniers se voyaient, dernièrement encore, refuser le bénéfice de la protection spéciale accordée aux occupants de locaux professionnels (3).

Pour les magistrats, la jurisprudence a toujours considéré que leur fonction normale et régulière s'exerçait, soit ou Palais de Justice, soit, pour les juges de paix, au siège de la Justice de Paix, où ils ont leur cabinet, et que leurs logements ne pouvaient être considérés comme locaux professionnels, car ce n'est qu'à titre exception-

---

(1) Comm. Sup. Cass., 23 Janv. 1930 : Rev. Loyers 1930, 434.

(2) Seine, 30 Déc. 1926 : R. L. 27, 147. — Com. Sup. 8 Déc. 1927 ; D. H. 28, 39.

(3) Dijon, 22 Nov. 1950 : Gaz. Pal. 1951, 1, 89.

nel et pour des raisons de convenances personnelles que les magistrats travaillent chez eux. Des décisions récentes sont en ce sens (1).

Il semble bien que la position de la jurisprudence soit ici en voie de se modifier. Depuis longtemps déjà, l'Administration ne fait aucune difficulté pour admettre le caractère professionnel d'une pièce dans le logement du magistrat ou du professeur. L'Administration des contributions estime que les professeurs et les membres de l'enseignement figurent parmi les personnes dont la profession comporte l'usage habituel d'une salle de travail à leur domicile (2). M. le Garde des Sceaux adressait, déjà, en 1946, une circulaire à tous les premiers présidents et procureurs généraux dans laquelle il indiquait qu'à la suite d'une entente entre la Chancellerie et le Ministère de la Reconstruction, il était convenu que le nombre des pièces déterminées par le décret du 11 Octobre 1945, en ce qui concerne les magistrats, pourrait être majoré de deux unités à titre de pièces à usage professionnel, cabinet de travail et bibliothèque (3). Citons aussi une réponse de M. le Ministre de la Reconstruction à une question écrite qui était posée au sujet du droit à une pièce supplémentaire à titre professionnel pour les membres de l'enseignement : « Si la profession exercée est exonéré de la contribution de la patente, mais comporte néanmoins l'usage habituel d'une pièce au domicile des intéressés (artistes peintres, professeurs, magistrats, fonctionnaires ayant un bureau à leur domicile, etc...), il y a lieu de déduire, dans tous les cas, une pièce à usage professionnel » (4).

Pour les professeurs, l'évolution jurisprudentielle que nous mentionnions au début de cet alinéa, semble bien se préciser. En 1949, un jugement du Tribunal civil de la Seine admettait, pour l'application de l'article 18 de la loi du 1er Septembre 1948, que l'offre d'un logement sans cabinet de travail ne répondait pas aux besoins d'un professeur de lycée en raison de la préparation des cours à domicile. Et, plus affirmatif, le 9 Février 1951, la Cour d'Appel de Paris confirmait une ordonnance du président du Tribunal civil de la Seine qui déclarait irrecevable la demande en reprise à l'encontre d'un professeur de mathématiques, pour le motif que ce dernier occupait un local dans lequel il exerçait, au vu et au su du propriétaire et avec son accord au moins tacite, sa profession. « Considérant », dit la Cour, « que, pour l'application de l'article 22 de la loi du 1er Septembre 1948, il n'est pas nécessaire que l'occupant exerce dans son appartement la totalité des actes de sa profession ; qu'il suffit qu'il y accomplisse d'une manière habituelle certains actes indispensables à sa profession » (5).

---

(1) Trib. civ. de Douai : 2 Févr. 1949, J.C.P. II. 4830, confirmé Cour de Douai 30 Mai 1949, R. L. 1949. 514.

(2) Circulaire N°.2221 du 30 Nov. 1945.

(3) Circulaire du 16 Février 1946.

(4) J. O. du 20 Février 1946, p. 398, N° 664.

(5) Cour d'Appel de Paris (6e Ch.), 9 Février 1951 : Gaz. Pal. 2 Mai 1951.

On touche ici l'évolution signalée. Il n'est plus nécessaire, pour qu'un local soit considéré comme professionnel, que le locataire y exerce la totalité de sa profession, il faut et il suffit qu'il y exerce les actes indispensables à cette dernière.

Pour les magistrats, pareille solution semble bien devoir être appliquée si la jurisprudence se maintient dans cette ligne. A notre connaissance, aucun jugement ou arrêt n'est intervenu depuis. Mais, il est bon de noter que le magistrat accomplit chez lui de nombreux actes indispensables à sa profession ; que, de plus, le Code de procédure civile reconnaît au Président du Tribunal (art. 808) le droit de tenir, en cas d'urgence, des audiences de référé en « son hôtel », au juge de paix, dans certains cas (art. 8), le droit de tenir audience à son domicile. Comme le pose si bien M. Maurice Prévost, juge de paix de Paris : « Le Palais de Justice et l'audience où ils siègent ne sont que l'incidence extérieure de l'activité professionnelle des magistrats. A la vérité, c'est au domicile personnel où il a ordinairement sa bibliothèque, ses journaux de droit et revues juridiques, que se prolonge cette activité, car c'est chez lui que le magistrat emporte pour les étudier, aussi bien les mémoires des avocats aux Conseils, que les dossiers des plaideurs. Car c'est dans le recueillement et le silence du foyer qu'il rédige arrêts, jugements, rapports, conclusions, réquisitoires, tous actes divers se rapportant à ses délicates fonctions » (1).

Il semble donc que la jurisprudence doive décider a fortiori, que le logement du magistrat ait un caractère professionnel. A moins que, par une pusillanime austérité, les magistrats considèrent encore comme un passe droit pour eux-mêmes ce qu'ils accordent aux autres si justement et si largement pour des situations analogues.

Ce caractère professionnel imprimé au local loué, soit par la convention originaire, soit par l'exercice de l'activité professionnelle par le preneur avec l'assentiment tacite du bailleur, comment prend-il fin ?

Il cesse, évidemment, par la convention contraire, expresse ou tacite, des deux parties. Mais cesse-t-il par le fait seul que le preneur n'exerce plus sa profession dans le local considéré ? Quoique l'exercice effectif d'une activité professionnelle soit prise comme critère le plus important pour déterminer la nature du local considéré, il faut répondre non à cette deuxième question. La loi ne prévoit rien, en effet dans ce cas, et il n'y a aucune raison de ne pas considérer comme applicable le principe qu'une convention, une fois conclue, fait la loi des parties, jusqu'à ce qu'une convention contraire intervienne. Et comme les baux sont transmissibles aux héritiers, ces derniers occuperont de la même façon qu'il avait été convenu que leur auteur occuperait. De même, si le locataire avait reçu congé et était ainsi devenu un occupant maintenu dans les lieux, lui-même s'il ne continuait pas à exercer, après le congé, dans

---

(1) Doctrine, Gaz. Pal. 6 Mai 1950.

son logement, la profession qu'il y exerçait à l'origine, ou, s'il décédait, les personnes vivant habituellement avec lui à son décès, pourraient se maintenir dans le local qui conserverait toujours le caractère professionnel que lui ont imprimé les clauses et conditions du bail primitif. La jurisprudence est en ce sens et estime que la circonstance qu'il n'est plus exercé de profession, par suite de cessation ou de décès, dans un local loué à usage professionnel, ne peut, à elle seule, avoir pour conséquence de modifier la nature de la location (1) : ainsi en a-t-il été jugé, spécialement, pour un médecin décédé (2), pour un avocat honoraire (3).

Il nous faut dire un mot des locaux mixtes, c'est-à-dire occupés pour partie à usage d'habitation, pour partie à usage professionnel, comme le sont, généralement, les locaux loués à des médecins ou à des avocats.

Posons, tout d'abord, que tout ce que nous avons dit des locaux professionnels s'applique aux locaux mixtes.

Ceci posé, nous aurons terminé d'une remarque qui est la suivante : d'après une jurisprudence constante (4), il suffit qu'une partie des locaux loués à usage d'habitation, ne serait-ce qu'une pièce sur dix, soit affectée à l'exercice d'une profession dans les conditions que nous avons examinées, pour que le bail prenne, dans son ensemble, le caractère d'un bail à usage professionnel et pour que, évidemment, les occupants soient maintenus, après congé, aux clauses et conditions de ce bail.

La protection de la loi s'étend aux locaux accessoires qui sont des locaux ne servant pas directement à l'habitation ou à l'usage professionnel, mais utilisés accessoirement à l'une ou l'autre destination, tels que cours, greniers, caves, jardins, garages, remises. Ces locaux sont, habituellement, loués en même temps que les locaux principaux, ils font partie de la location principale. C'est presque toujours le cas lorsqu'ils appartiennent au même bailleur que celui des locaux principaux. Mais ils peuvent aussi faire l'objet d'une location séparée, ce qui est le cas lorsqu'ils appartiennent à un propriétaire différent de celui qui a donné le local principal en location.

Pour déterminer si le local est bien loué accessoirement, c'est-à-dire s'il bénéficie bien de la protection légale, il faut toujours se reporter à l'intention des parties. S'ils sont loués par le même propriétaire que celui du local principal, on les présumera loués accessoirement, à moins qu'ils ne fassent l'objet d'une location bien distincte de l'accord des parties. S'ils sont loués par un autre propriétaire que celui du local principal, on présumera, en général, qu'ils font l'objet d'une location indépendante, qu'ils ne sont pas des locaux accessoires, à moins d'accord des parties.

La loi exclut de son bénéfice les locaux ayant un caractère commercial ou industriel. Une jurisprudence abondante, dans le détail de laquelle nous n'entrerons pas, a dressé des listes des activités

(1) Comm. Sup. Cass. 4 Janv. 1932, D. H. 1932. 190. — Comm Sup. Cass. 21 Juin 1934, Rev. Loyers 1934. 842.
(2) Trib. Seine, 29 Févr. 1932.
(3) Soc. 10 Juin 1939, R. L. 1939. 641.
(4) Comm. Sup. Cass. 9 Févr. 1928, R. L. 1928. 518.

dont l'exercice, dans le local considéré, donne à celui-ci un caractère commercial. Notons simplement qu'en dehors de la destination donnée au local par la convention des parties, le locataire commerçant est celui qui fait des actes de commerce. La question est assez délicate pour les artisans. Ces derniers peuvent, en effet, semble-t-il, se prévaloir, pour les locaux qu'ils occupent, des lois sur la propriété commerciale qui les visent expressément, et aussi des lois sur les locaux professionnels. La jurisprudence, après avoir flotté un peu, a dégagé, évidemment, la seule solution que l'on ait pu légalement admettre : c'est que les artisans ne peuvent se prévaloir que d'une seule de ces deux législations, suivant la nature de leur activité qui détermine tout, sans qu'ils puissent choisir : font-ils des actes de commerce, ils pourront se prévaloir des lois sur la propriété commerciale ; leur travail est-il manuel et de transformation, sans achat pour la revente, leur sera alors applicable la législation réglementant les locations à usage professionnel. La distinction est souvent malaisée, et la jurisprudence a, ici encore, dressé des listes.

En ce qui concerne les locations mixtes, pour partie commerciales, pour partie à usage d'habitation ou professionnel, la jurisprudence, fidèle à ses principes, reconnaît le caractère commercial à l'ensemble des locaux dès que la moindre partie de ceux-ci est affectée à un usage commercial.

La loi exclut aussi de son bénéfice les locaux relevant du statut du fermage. Ceux-ci sont, en effet, soumis au régime de l'Ordonnance du 11 Octobre 1945. Mais le législateur n'a pas mentionné les locaux faisant l'objet d'un bail rural qui ne relève pas du statut du fermage : c'est le cas d'un terrain à usage de culture sur lequel est construite une maison à usage d'habitation et qui n'a pas la superficie et les caractères nécessaires pour relever du statut du fermage. Un tel local échappe à la loi du 1er Septembre 1948. Mais une certaine difficulté peut se présenter pour la détermination de la nature de la location. La maison d'habitation pourra n'être que l'accessoire du terrain de culture, et le bail sera bien rural et relevant du droit commun ; mais le terrain de culture pourra n'être aussi lui-même que l'accessoire de la maison d'habitation, et la location sera alors une location à usage d'habitation soumise à la loi de 1948. La jurisprudence doit s'en tenir toujours, ici, évidemment, pour déterminer la nature d'une telle location, à la volonté et à l'intention des parties. En fait, lorsque cette intention ne ressort pas clairement, elle prend en considération l'importance du terrain loué, sa situation dans un périmètre urbain ou à la campagne, la profession du preneur, etc...

Nous avons essayé de donner une définition générale des locaux où s'applique le maintien dans les lieux.

Il faut, maintenant, indiquer qu'aucune autre sorte de locaux ne peut bénéficier de la protection de la législation spéciale. Toutes les locations concernant les remises, garages, entrepôts, terrains, locaux à destination spéciale tels que terrains de sport, etc..., sont soumis au droit commun.

Nous allons examiner, maintenant, dans les paragraphes suivants, diverses sortes de locaux qui, à l'intérieur de la définition que nous venons de voir, ont un régime particulier, prévu par la loi, qui

leur applique, ou ne leur applique pas, ou leur applique avec certaines modalités propres, le maintien dans les lieux.

Par. 2 : Locaux meublés

L'article 45 de la loi du 1er Septembre 1948 précise : « Le locataire, sous-locataire ou occupant de bonne foi d'un local meublé bénéficie du maintien dans les lieux... ». En manifestant ainsi sa volonté d'inclure dans le maintien dans les lieux les locaux meublés, le législateur n'a visé qu'une certaine catégorie parmi toutes les sortes de locaux loués avec des meubles.

Nous faisons allusion ici à la traditionnelle querelle des « garnis » et des « meublés ». La doctrine et la jurisprudence ont longuement, en effet, débattu la question, et l'on peut, en l'état actuel de la législation et des données dégagées tout au long du débat jurisprudentiel et doctrinal, établir une distinction assez nette.

Tout d'abord, posons que le maintien dans les lieux de la loi du 1er Septembre 1948 ne s'applique pas aux « garnis ». C'est l'avis général et récent de la jurisprudence et de la doctrine (1). Cela résulte aussi de l'existence même d'un texte qui, pour la France métropolitaine, accorde un maintien dans les lieux spécial aux occupants de locaux « garnis ».

Le maintien dans les lieux s'applique donc seulement aux « meublés », et il s'agit de savoir ce qu'est un meublé, quelles sont les différences entre les garnis et les meublés.

Eh bien ! On peut dire, d'une façon générale, que les locations en « garnis » sont celles dans lesquelles le louage de choses se combine avec le louage de services, cette sorte de location comportant, en effet, des prestations secondaires qui, dit un arrêt, ne sont pas « ... habituellement incluses dans les baux, telles que location de linge, nettoyage de locaux, préparations culinaires » (2).

Les locations en « meublé » sont donc celles dans lesquelles le bailleur met à la disposition du preneur des meubles et un logement, sans autres prestations ou services.

Aux seuls locaux meublés objets de ces dernières sortes de locations, s'appliquent donc les dispositions de l'article 45.

Par. 3 : Locaux construits ou achevés postérieurement au 1er Septembre 1948

Le fait de ne pas tenir les promesses qu'il fait, même dans un texte voté et promulgué, est, peut-être, chez le législateur, la marque d'un opportunisme politique de bon aloi, ou même une position imposée par la conjoncture économique et sociale du moment. Il n'est cependant rien de plus décevant pour ceux à qui la promesse

---

(1) Prévost et Meunier, Gaz. Pal. 1947. 2. Doct. 37 ; Trib. Seine, 26 Avr. 1946, D. 1946. 352 ; Paris, 2 Déc. 1947, D. 1948. 106 ; 5 Avr. 1948, D. 1948. 383.
(2) Cass. Soc. 8 Nov. 1947 : J.C.P. 48-II-4123.

a été faite, et rien de plus stérile quant au but que l'on se proposait ainsi d'atteindre.

L'article 27 de la loi du 1er Avril 1926 excluait déjà du bénéfice du maintien les locaux construits postérieurement à elle. Les circonstances obligèrent bientôt le législateur à revenir sur cette disposition.

La nécessité d'obtenir de nouvelles constructions, de nouveaux logements, a fait prendre au législateur des dispositions que nous allons voir dans le présent paragraphe et dans les deux suivants.

L'article 3 de la loi du 1er Septembre 1948 dispose que le maintien dans les lieux n'est pas applicable aux logements construits ou achevés postérieurement à la promulgation de la loi.

Cette notion paraît claire, et il faut dire avec MM. Grimaud et Givord : « Les logements « construits » depuis le 1er Septembre 1948 sont ceux qui n'étaient pas encore commencés à cette date ; les logements « achevés » depuis le 1er Septembre 1948, ceux qui, commencés avant cette date, n'étaient pas alors en état d'être habités » (1). Prenons maintenant un immeuble achevé ou en construction ; la loi, en effet, ne parle pas d'immeubles mais de logements ; elle ne précise pas, non plus, la date de la location. Peu importe, donc, que la construction soit achevée et que des baux aient été conclus sur des logements la composant, avant ou après le 1er Septembre 1948. La loi vise seulement le logement auquel s'appliquera le maintien dans les lieux s'il était en état d'être habité au 1er Septembre 1948, auquel le maintien dans les lieux ne s'appliquera pas s'il n'était pas habitable à cette date. La difficulté réside donc, évidemment, dans l'appréciation des conditions qui font un logement habitable ou non-habitable. Nous n'entrerons pas dans les détails des indications données sur ce point par les diverses décisions de justice intervenues. Ce qu'il était intéressant de préciser, c'est cette notion de « logement achevé » qui commande tout, et qui fait qu'un logement qui n'avait jamais été occupé, mais qui était « achevé » avant le 1er Septembre 1948, est soumis aux dispositions réglementant le maintien dans les lieux.

Par. 4 : Locaux utilisés commercialement avant le 1er Juin 1948

Toujours dans le même ordre d'idée, et pour favoriser la mise en activité à usage de logements, si l'on peut dire, de la plus grande partie des locaux existants, l'article 3 précise que le maintien dans les lieux ne s'appliquera pas aux « locaux utilisés commercialement avant le 1er Juin 1948 et postérieurement affectés à l'habitation ».

Pourvu, donc, qu'ils aient été utilisés commercialement avant le 1er Juin 1948, ces locaux sont exclus de la loi. Peu importe qu'ils aient, à l'origine, été des logements, il suffit qu'ils aient une affectation commerciale au 1er Juin 1948.

---

(1) Op. cité, t. 1 : p. 69, N° 33.

Les locaux-mixtes, mi-commerciaux, mi-d'habitation, entrent aussi dans cette catégorie, puisqu'il suffit qu'une partie d'un local soit à usage commercial pour que ce caractère soit étendu à l'ensemble du local.

Remarquons aussi que l'interprétation restrictive de la loi conduit à estimer que seuls les locaux utilisés « commercialement » avant le 1er Juin 1948 seront exclus de la loi. Ainsi, un local utilisé pour une exploitation artisanale ou autre ne pourra entrer dans la catégorie précitée, et on devra lui appliquer la règle générale du local « achevé » ou non au 1er Septembre 1948.

Par. 5 : Locaux obtenus par reconstruction, surélévation ou addition de construction

L'article 3, 4e alinéa continue sa pensée en excluant aussi ces locaux du domaine de la loi, mais il ajoute qu'il en est ainsi sous réserve des articles 13 et 42. Il résulte, en effet, de ces derniers articles, que les occupants évincés de tels locaux auront, dans les conditions que nous examinerons dans une autre partie de cette étude, un droit de priorité pour se réinstaller dans les lieux. Il suit de là que le régime applicable à ces sortes de locaux variera selon que les anciens occupants useront de leur droit de priorité de réoccuper les lieux, ou n'en feront rien. Il faut donc distinguer deux situations :

Première situation. — L'occupant évincé n'occupe pas le local après la reconstruction de celui-ci. Le propriétaire est alors libre de louer le local comme il veut, et le maintien dans les lieux ne s'y applique plus.

Deuxième situation. — L'occupant évincé use de la possibilité prévue par l'article 13 et exerce son droit de priorité pour louer les locaux reconstruits. De la rédaction de l'article 13 et de celle de l'article 3, résulte une difficulté. L'article 13 nous dit, en effet, que l'occupant évincé, une fois les locaux reconstruits, pourra, par priorité, louer ces derniers. L'article 3 nous indique que le maintien dans les lieux ne s'appliquera pas aux locaux reconstruits sous réserve des dispositions de l'article 13.

La question qui se pose est alors la suivante : l'occupant évincé va devenir locataire de la nouvelle construction. A l'expiration du bail qui doit lui être obligatoirement consenti, bénéficiera-t-il du maintien dans les lieux ou lui appliquera-t-on la règle qui aurait été appliquée à tout autre locataire entré à sa place dans les lieux ?

La jurisprudence n'a pas eu, à notre connaissance, à se prononcer sur cette question.

Les auteurs, par des raisonnements différents, aboutissent au même résultat qui est de reconnaître à cet occupant le droit au maintien dans les lieux.

— Pour M. Esmein, le droit de priorité n'aurait aucune valeur si l'ancien occupant en ayant usé ne jouissait pas, à la fin de sa nouvelle location, du droit au maintien dans les lieux (1).

---

(1) Gaz. Pal. 1948, 2 doctr., p. 40, N° 27.

— MM. Patel et Lejeune estiment que le droit de priorité, accordé par l'article 13 à l'ancien occupant évincé, n'ayant pas de limite dans le temps, le locataire pourrait toujours s'en prévaloir pour faire échec au congé qui lui serait donné, il invoquerait un droit à une nouvelle location (1).

— Pour MM. Grimaud et Givord, les occupants évincés bénéficieront du maintien dans les lieux, après l'expiration de leur nouvelle location dans les locaux reconstruits (2).

Il faut bien admettre, avec ces derniers auteurs, que les locaux reconstruits ne sont pas assimilés aux logements « achevés » postérieurement au 1er Septembre 1948 à l'égard des anciens occupants évincés qui usent du droit de priorité de l'article 13. C'est la signification que l'on doit donner à la formule « sous réserve » employée dans le dernier alinéa de l'article 3, si l'on veut que cette réserve ait un résultat. Car, si l'on donnait à l'occupant évincé le simple droit de louer avant tout autre candidat locataire, il suffirait au propriétaire de consentir une location, de donner congé et d'expulser l'occupant selon le droit commun.

Si nous suivons, maintenant, dans le temps, le sort de ces locaux ainsi construits ou reconstruits, il faut constater que le caractère de locaux non soumis au maintien dans les lieux qu'ils ont acquis par la date de leur construction et sous la réserve ci-dessus exprimée, est définitif pour eux. Nous voulons dire par là que, lorsque, pour une raison ou une autre, l'occupant évincé relogé quittera ce local, ce dernier recouvrera, vis-à-vis des locataires suivants, la qualité qui lui est conférée par l'article 3.

Il faut noter, ainsi que nous le verrons dans une deuxième partie, que le propriétaire ne peut démolir son immeuble pour reconstruire suivant l'article 12, ou faire une surélévation ou une addition de construction suivant l'article 13, que s'il a obtenu l'autorisation du ministre chargé de la reconstruction et de l'urbanisme. Et cette autorisation, il ne l'obtiendra que si les travaux ont pour effet de donner un plus grand nombre de logements ou un plus grand confort. Il y aura donc, presque toujours, une fois les anciens occupants relogés, un certain nombre de logements en plus qui seront exclus complètement du maintien dans les lieux.

Par. 6 : Locaux ayant fait l'objet d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril en prescrivant la réparation ou la démolition

L'article 10, 4°, prévoit deux sortes d'actes qui, lorsqu'ils interviennent, rendent les locaux qu'ils visent francs du maintien dans les lieux.

C'est, tout d'abord, l'interdiction d'habiter pour motifs d'hygiène prononcée en vertu de la loi du 15 Février 1902, article 12, modifié par le décret-loi du 24 Mai 1938.

---

(1) Rev. Loyers, 1948, p. 183.
(2) La loi sur les loyers, t. 1, N° 115.

C'est, ensuite, l'arrêté de péril prescrivant la réparation ou la démolition de l'immeuble menaçant ruine dans lequel les locaux sont situés, pris par le Préfet ou le Maire en application de la loi du 21 Juin 1898, articles 3 à 6, modifiés par le décret-loi du 30 Octobre 1935.

La franchise du maintien pour ces locaux n'est, cependant, que temporaire. Elle cesse, en effet, lorsque les anciens occupants évincés manifestent le désir d'être réintégrés si l'interdiction d'habiter n'a été édictée qu'à titre temporaire ou si l'arrêté de péril a été rapporté.

Il va sans dire que si les anciens occupants ne demandent pas leur réintégration, et si, par la fin de l'interdiction d'habiter ou par le rapport de l'arrêté de péril, le propriétaire est en mesure de louer son logement, le maintien dans les lieux pourra être invoqué par un nouveau locataire arrivé à la fin de son bail.

Par. 7 : Locaux situés dans des immeubles acquis ou expropriés à la suite d'une déclaration d'utilité publique

On aurait pu croire que, étant donné l'intérêt général des mesures d'expropriation, le législateur aurait laissé l'occupant sans défense devant l'Administration.

Or, l'article 10, 5°, vient bien décider que le maintien dans les lieux ne s'appliquera pas aux locaux situés dans des immeubles acquis ou expropriés à la suite d'une déclaration d'utilité publique, mais il subordonne cette déchéance du maintien à la charge par l'Administration d'assurer le relogement des locataires ou occupants expulsés.

De même que le propriétaire de l'immeuble exproprié a son droit à indemnité garanti par la loi, de même l'occupant se voit garantir son droit à l'occupation jusqu'à son relogement. Il aura, jusque-là, le droit de retenir son logement en invoquant, devant la juridiction civile le droit au maintien dans les lieux.

On pourrait, d'ailleurs, pousser plus loin cette comparaison et dire que, de la même façon que le propriétaire a droit au paiement de la juste valeur de son immeuble exproprié, l'occupant a droit au relogement dans des conditions analogues à celles qui lui sont faites dans cet immeuble.

Par. 8 : Locaux de plaisance

Les locaux de plaisance ne font pas partie, nous dit l'article 10, 6°, de ceux auxquels s'applique le maintien dans les lieux.

Les législations exceptionnelles, notamment la loi du 1er Avril 1926 et le décret-loi du 26 Septembre 1939 contenaient aussi de semblables dispositions.

Ce qu'il faut se demander ici, c'est quels sont les locaux que l'on pourra appeler « de plaisance ». Il s'agit, évidemment, de

locaux utilisés pour son agrément par celui qui les occupe, et distincts aussi de l'habitation principale du preneur, qui, elle, ne sera pas « de plaisance ».

D'après les principes généraux et la jurisprudence en matière de conventions, et plus spécialement de baux à loyer, on peut ici aussi faire trois remarques :

— Tout d'abord, le caractère du local est déterminé par la destination que lui ont donné les parties (1).

— Ensuite, il importe peu que le preneur ait transféré son principal établissement dans le local de plaisance, si ce changement de destination n'a pas été accepté par le bailleur (2).

— Enfin, la simple tolérance du bailleur ne peut faire perdre au local son caractère initial « de plaisance » (3).

Par. 9 : Locaux accessoires d'un contrat de travail

Le Conseil de la République avait proposé d'accorder légalement au salarié congédié un délai de six mois après la cessation du travail, qui pouvait se cumuler avec l'octroi de délais par le juge des référés.

L'Assemblée Nationale estima que le délai judiciaire suffirait, puisqu'on ne lui fixait pas de limites, et qu'il serait apprécié dans chaque cas.

La loi vient donc seulement indiquer, dans son article 10, 8°, que n'ont pas droit au maintien dans les lieux les occupants « dont le titre d'occupation est l'accessoire du contrat de travail ».

Ainsi, le local, occupé par un salarié accessoirement à son contrat de travail, est exclu du maintien dans les lieux à la fin de ce contrat.

On pourrait penser que le législateur donne là une précision inutile. En effet, d'une part, le principe « accessorium sequitur principale » impose la même fin au logement qu'au contrat de travail du salarié. D'autre part, la nécessité, pour être maintenu dans les lieux, dans les termes de la loi du 1er Septembre 1948, d'un contrat de location à l'origine, paraît exclure, immédiatement, les locaux occupés par des salariés. Si la loi de 1926 contenait déjà la même disposition que la loi de 1948, la loi de 1944 n'en faisait pas mention, et la jurisprudence refusait pourtant aux salariés le droit au maintien dans de tels locaux (4).

Mais il semble bien, contrairement à ce qui paraît à premier examen, que la précision de la loi du 1er Septembre 1948 ne soit pas

---

(1) Comm. Sup. Cass. 20 Juin 1929, Rec. Gaz. Pal. 1929. 2. 435.

(2) Soc. 20 Juin 1947, Jur. immob. 1947 ; Cass. soc. 13 Juillet 1944 : J.C.P. 45-IV-63 ; Poitiers, 2 Mai 1948, Gaz. Pal. 17 Sept. 1948.

(3) Soc. 31 Mai 1947. Rev. Loyers 1947, 657.

(4) Cass. soc. 24 Nov. 1944 : J.C.P. 45, IV, éd. G, p. 26. — Trib. civ. Saint-Brieuc, 5 Avril 1945 ; R. L. 1946, p. 161 ; Gaz. Pal. 1945. 1. 191. — Trib. civ. Mulhouse, 18 Juin 1947 : R. L. 1947, p. 570.

inutile. Il arrive souvent, en effet, que le salarié qui occupe un logement mis à sa disposition, à cause de son travail, par l'employeur paie à ce dernier un loyer. Il y aura donc, dans ce cas, un titre régulier de location à l'origine qui pourrait servir à invoquer le maintien dans les lieux. Or, le but du législateur a été de permettre aux entreprises de loger leur personnel, de mettre à la disposition du salarié suivant le logement occupé par le salarié précédent lorsque ce dernier vient à être congédié ou ne travaille plus, pour une raison quelconque, au service de l'entreprise qui le loge.

Les termes de la loi sont alors formels et se comprennent. Il suffit, pour que le local soit exclu du bénéfice du maintien, qu'il y ait un lien étroit entre le travail et l'occupation, que celle-ci ait commencé à cause de celui-là. Et peu importe qu'il y ait un loyer payé, et qui sera redevable des charges, de l'électricité ou du gaz.

Notons, d'autre part, et le but de la loi, qui est seulement ici de permettre aux employeurs de loger leurs salariés, semble, à première vue, le démontrer, que les dispositions de l'article 10, 8°, ne paraissent pouvoir être invoquées que par l'employeur-bailleur et non par le propriétaire qui n'est pas, en même temps, l'employeur. Ainsi, si nous envisageons le cas du local occupé par un salarié sous-locataire de son employeur locataire principal, et si nous supposons que ce dernier donne congé au propriétaire et évacue les lieux après avoir rompu le contrat de travail qui le liait à son sous-locataire, il faudrait décider, nous dit une certaine jurisprudence, qu'à ce local s'appliquera le maintien dans les lieux, le sous-locataire pouvant l'opposer au propriétaire (1).

Mais il faut faire ici certaines réserves, car l'on perd, semble-t-il, de vue ce qui est, en quelque sorte, le fondement du maintien dans les lieux : un titre locatif à l'origine. Un tel salarié ne pourra pas invoquer, à l'origine de son occupation, un titre locatif, puisque c'était un contrat de travail qui, en définitive, le liait à son employeur.

Le propriétaire ne pourra donc peut-être pas se servir, contre l'ex-salarié, de l'article 10, 8°, mais il pourra, à notre avis, lui refuser le maintien dans les lieux, son occupation ne reposant pas sur un titre régulier à l'origine.

Et d'ailleurs, une jurisprudence constante et logique décide bien, lorsque le contrat de travail n'est pas expiré et que l'employeur a terminé son bail, que le maintien dans les lieux n'est pas plus applicable à l'employeur qui n'occupe pas lui-même qu'à l'employé logé dans les lieux, l'occupation de ce dernier n'étant que l'accessoire du contrat de travail (2).

Dès lors, on ne voit pas pourquoi le maintien dans les lieux s'appliquerait dans un cas et pas dans l'autre.

---

(1) Trib. civ. Toulouse, 2 Déc. 1948, Rec. Gaz. Pal. 1949, 1. 169.

(2) Cour d'Appel Montpellier : 18 Nov. 1947 : Gaz. Pal. 1948, 1. 123. — Trib. Valenciennes : 2 Juillet 1945 : Gaz. Pal. 1945, 2. 134.

De toutes façons, de ce qu'une disposition de la loi, refusant le maintien dans les lieux, ne s'applique pas dans un cas déterminé, on ne peut déduire que le maintien s'applique obligatoirement, sans vérifier si sont remplies les conditions générales imposées par la loi.

Par. 10 : Locaux loués saisonnièrement

Favoriser le tourisme, ainsi que permettre aux propriétaires de maisons où ils avaient coutume de passer leurs vacances de reprendre leurs habitudes, telle est, semble-t-il, la pensée du législateur, lorsqu'il dispose, dans l'article 10, 10°, que le maintien dans les lieux ne peut profiter à ceux « qui, dans les stations balnéaires, climatiques ou thermales, classées ou en voie de classement, occupent des locaux habituellement affectés, avant le 2 Septembre 1939, à la location saisonnière ou occupés pendant la saison par leur propriétaire ».

Ce texte, première partie de l'article 10, 10°, pose plusieurs questions qu'il importe d'examiner successivement.

— Tout d'abord, en ce qui concerne le champ d'application des dispositions ainsi édictées, les notions de stations « balnéaires », « climatiques » ou « thermales » « classées », n'offrent pas de difficultés.

Il n'en est pas ainsi pour ces mêmes stations « en voie de classement ».

La procédure du classement est prévue, en effet, par les lois du 24 Septembre 1919 et du 3 Avril 1942 qui prévoient un arrêté interministériel prononcé à la demande, soit des collectivités locales soit d'une industrie intéressée, ou même d'office.

Quand pourra-t-on dire, alors, qu'une telle station est « en voie de classement » et refuser, par voie de conséquence, d'inclure dans le maintien dans les lieux les locaux définis dans la deuxième partie du texte précité ?

Devra-t-on considérer comme étant en voie de classement la commune qui a fait une demande de classement ? Ou celle qui a fait l'objet d'un projet de classement par le ministère ? Faudra-t-il prendre en considération l'approbation du projet de classement par le Conseil Municipal ? Ou bien exigera-t-on que la demande, après examen par les services compétents, ait fait l'objet d'avis favorables, qui permettent de considérer comme certaine ou, tout au moins, très probable, la signature prochaine de l'arrêté interministériel ?

Il semble que cette dernière solution soit la bonne et permette seule, alors, de dire que la station dont il s'agit ne fait pas l'objet d'un simple projet ou d'une simple demande, mais est bien « en voie » de classement. Observons, cependant, que la preuve d'une telle situation sera difficile à rapporter par les plaideurs, et que, d'autre part, comme l'on n'est jamais sûr qu'une signature sera donnée, à quelque stade qu'en soit la procédure de classement, le juge saisi sera peut-être appelé à décider avant l'Administration, si les faits

conduisent à estimer que telle commune doit être classée ou non comme station thermale, balnéaire ou climatique.

— En second lieu, en ce qui concerne les locaux exclus du maintien, la loi distingue, d'une part, ceux qui étaient habituellement affectés, avant le 2 Septembre 1939, à la location saisonnière, d'autre part ceux occupés pendant la saison par leurs propriétaires.

Et ici se pose une autre question, celle de savoir si la loi a voulu que les locaux aient été occupés par leurs propriétaires antérieurement au 2 Septembre 1939, ou si la date d'occupation n'a pas d'importance, l'occupation saisonnière du propriétaire pouvant alors avoir lieu après le 2 Septembre 1939. La rédaction du texte permet, semble-t-il, les deux interprétations. Mais, certains ont rapproché de l'article 10, 10°, l'article 77 qui indique que les dispositions de l'article 76 relatives à l'affectation forcée à l'habitation sont « inapplicables dans les stations balnéaires, climatiques ou thermales, classées ou en voie de classement, aux locaux qui, avant le 2 Septembre 1939, étaient habituellement affectés à la location saisonnière ou occupés pendant la saison par leur propriétaire ». De cette rédaction de l'article 77, il résulte que les locaux visés ont dû, obligatoirement, avoir été habituellement occupés pendant la saison par leur propriétaire avant le 2 Septembre 1939. On a alors déduit que, puisque le législateur avait ainsi donné deux rédactions différentes à ces deux articles : 10, 10° et 77 qui ont le même champ d'application, procèdent du même esprit et visent les mêmes locaux, c'est qu'il voulait indiquer sa volonté, dans le cas de l'article 10, 10°, de ne pas exiger que l'occupation du propriétaire fut antérieure au 2 Septembre 1939 (1).

Nous ne croyons pas que cette dernière opinion soit juste, car le but du législateur est le même dans les deux articles, et on ne voit pas pour quelles raisons il exigerait, dans l'un, que l'occupation du propriétaire ait eu lieu avant le 2 Septembre 1939, et dans l'autre ne l'exigerait pas. Si l'on admettait cette solution, il n'y aurait aucune raison, non plus, étant donné la place du mot « habituellement », pour ne pas dire que cet adverbe s'appliquât à l'occupation du propriétaire dans l'article 77, et qu'il ne s'y appliquât pas dans l'article 10. 10°.

— Notons, d'autre part, que la loi ne fait aucune distinction entre les locataires permanents et les locataires saisonniers. L'exclusion du maintien est édictée en fonction de la destination des locaux avant le 2 Septembre 1939 et non pas en fonction du caractère de la location.

Mentionnons, enfin, une initiative louable de la jurisprudence, et bien conforme à la pensée probable du législateur que nous indiquions au début de ce paragraphe.Les tribunaux ont estimé que le propriétaire qui entendait exciper de l'article 10, 10° de la loi du 1er Septembre 1948 devrait, non seulement justifier de l'occupation saisonnière avant le 2 Septembre 1939, mais aussi, dans le cas où l'appartement litigieux aurait perdu ensuite ce caractère, justifier qu'il

(1) R. Patel et G. Lejeune : Comm. de la loi du 1er Sept. 1948 : Rev. Loy. 1948, p. 124.

peut être normalement remis dans le circuit de la location saisonnière et s'engager à lui donner de nouveau cette affectation (1).

Le deuxième alinéa de l'article 10, 10°, ajouté par la loi du 16 Juillet 1949, vient décider, ainsi que nous l'avons vu dans un chapitre précédent, que les dispositions que nous venons d'examiner ne s'appliquent pas aux sinistrés et réfugiés privés de leur habitation, jusqu'au moment où ils pourront réintégrer leur local réparé ou le local reconstruit en remplacement de leur habitation primitive ou occuper le local correspondant à leurs besoins mis provisoirement à leur disposition par l'Administration.

De même, ajouté par la loi du 16 Juillet 1949, le troisième alinéa vient décider que ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux titulaires d'une location amiable résultant de la transformation de leur titre antérieur de réquisition.

Dans ces deux derniers cas, sont prises en considération les circonstances particulières qui ont présidé à l'entrée dans les lieux des deux sortes d'occupants visés.

Il est évident qu'à leur départ, les locaux rendus libres retomberont dans le champ d'application des dispositions de l'alinéa 1er de l'article 10, 10°.

Par. 11 : Habitations à bon marché

Les habitations à bon marché n'étaient pas comprises dans le domaine de la loi du 1er Avril 1926 (2). Il semble, cependant, que la jurisprudence ait admis, à leur égard, l'application de la loi du 1er Février 1944 (3).

En ce qui concerne la loi du 1er Septembre 1948, il résulte des dispositions de son article 69 que le maintien dans les lieux s'applique aux habitations à bon marché, sous réserve de la réglementation et de la législation spéciale à ces organismes. Pour la législation, l'article 69 cite lui-même, « notamment », l'article 1er de la loi du 5 Décembre 1922 et l'article 41 de la loi du 13 Juillet 1928.

Pour la réglementation, il y a lieu, certainement, de se reporter aux différents textes émanant du pouvoir réglementaire, décrets et arrêtés, prévus par la législation sur les H.B.M.. Il semble, entre autre, que l'on devra refuser le maintien dans les lieux aux occupants qui ne se trouveront plus remplir, pour une raison ou pour une autre, à une époque donnée, les conditions relatives à la composition de leur famille ou à leur situation de fortune exigées pour bénéficier d'un logement d'H.B.M.

---

(1) Trib. Paix Biarritz, 9 Févr. 1949 : J.C.P. 49, IV, éd. G, p. 133. — Trib. civ. Bayonne, 11 Mars 1949, D. 1949, Somm. 31.

(2) Comm. Sup. 28 Juill. 1934 : Sem. Jur. 34, 1175 ; 15 Mars 1924 : Gaz. Pal. 28-2-421 ; 23 Déc. 1926, 3 arrêts2: D. H. 27, 101, R. L. 27, 108.

(3) Trib. cantonal Thionville, 28 Janv. 1947 : Gaz. Pal. 47-1-189 et la note.

Par. 12 : Immeubles sans affectation individuelle construits par l'Etat

Il s'agit ici d'immeubles à usage d'habitation construits par l'Etat en application de l'Ordonnance du 8 Septembre 1945, c'est-à-dire pour permette le logement, dans certaines agglomérations, de la population utile à la reconstruction ou à la reprise économique.

L'article 5 de l'Ordonnance du 8 Septembre 1945 disposait déjà que les textes sur le renouvellement et la prorogation des baux n'étaient provisoirement pas applicables à ces constructions.

Cet article 5 est aujourd'hui implicitement abrogé par l'article 69 de la loi du 1er Septembre 1948 qui s'occupe des immeubles sans affectation individuelle construits par l'Etat et qui distingue trois régimes différents selon la situation de l'immeuble envisagé.

— En premier lieu, tant que ces immeubles restent la propriété de l'Etat, et qu'ils conservent donc leur caractère d'immeubles sans affectation individuelle, ils sont exclus des dispositions réglementant le maintien dans les lieux. L'Etat propriétaire est ici favorisé, et ceci s'explique du fait que les conventions passées par l'Etat avec ceux qui les occupent sont d'une nature très particulière. L'arrêté du 18 Janvier 1949 nous dit, en effet, qu'il ne peut s'agir, pour ces immeubles, de « location », mais d'« attribution à titre précaire », non d'« occupation » en vertu d'un contrat de bail, mais d'un « acte » en suite duquel le particulier qui a obtenu de l'Etat le droit d'occuper ces sortes d'immeubles, paie, non pas un « loyer », mais une redevance. Il s'ensuit donc que, dans cette première situation, l'occupation de ces immeubles échappe tant aux dispositions de la législation spéciale, qu'aux règles de droit commun du Code civil concernant le louage.

— En second lieu, lorsque ces immeubles sont cédés par l'Etat, c'est-à-dire vendus à des sinistrés, la loi du 1er Septembre 1948, et plus particulièrement les dispositions concernant le maintien dans les lieux, ne leur sont pas applicables. Ils retombent donc dans le droit commun puisque, évidemment, à partir de leur cession ils perdent leur caractère d'immeubles sans affectation individuelle. Devenant objet de propriété privée, ils ne peuvent qu'obéir, pour les locations que les propriétaires pourront consentir sur eux, aux règles ordinaires du louage, puisque la loi du 1er Septembre 1949 les exclut de son champ d'application, certainement dans le but de favoriser la cession de ces immeubles par l'Etat.

— En troisième lieu, ces immeubles peuvent être attribués à des sinistrés en règlement partiel ou total de leurs indemnités de dommages de guerre, en application de l'article 9 de l'Ordonnance du 8 Septembre 1945. Dans ce cas, l'article 69 décide que ces immeubles sont, à dater de leur affectation, assimilés aux locaux visés aux articles 70 et 71, locaux qui, nous le savons, peuvent être réoccupés par des locataires anciens ou des personnes occupant les lieux au moment du sinistre en vertu de prorogations légales ou de dispositions concernant le maintien dans les lieux. Le maintien dans les lieux s'appliquera, alors, à ces locaux.

Notons, pour terminer, que l'Ordonnance du 8 Septembre 1945 prévoyait aussi la construction d'immeubles sans affectation individuelle par des associations syndicales. L'article 69 ne vise que les immeubles construits par l'Etat. Il faut donc décider que l'article 5 de l'Ordonnance du 8 Septembre 1945 qui les exempte des lois sur les loyers n'est pas abrogé pour eux, et que les règles du Code civil leur sont applicables, à défaut de conventions particulières, en matière de louage.

SECTION II

LOCAUX OBJETS DE LA LOI DU 2 AVRIL 1949

Par. 1er : Hôtels, pensions de famille et logements

Les hôtels, les pensions de famille et les logements dont le bailleur exerce la profession de loueur en meublé, telle est l'énumération générale donnée par l'article 1er de la loi du 2 Avril 1949.

Par hôtels, il faut entendre tous les hôtels, sauf les hôtels de tourisme homologués. Ceci résulte de l'article 3, premier alinéa, qui dispose que n'ont pas droit au maintien dans les lieux les clients qui résident dans les hôtels de tourisme homologués.

En ce qui concerne les logements dont le bailleur exerce la profession de loueur en meublé, on touche ici à la différence entre « meublés » et « garnis » que nous avons déjà envisagée au paragraphe 2 de la section première du présent chapitre.

Les locaux objets de la loi du 2 Avril 1949, sont les locaux loués « garnis », par opposition aux locaux « meublés » régis par la loi du 1er Septembre 1948. L'article 2 de la loi du 2 Avril 1949 précise, d'ailleurs, qu'« Est considéré, pour l'application de la présente loi, comme exerçant la profession de loueur en meublé le bailleur de tout local, non soumis aux dispositions de la loi N° 48-1360 du 1er Septembre 1948 sur les loyers, dans lequel il est fourni à l'occupant des prestations secondaires non habituellement incluses dans les baux, telles que location de linge, vaisselle, verrerie, matériel et batterie de cuisine, etc..., nettoyage des locaux, préparation culinaire ».

Par. 2 : Locaux ayant fait l'objet d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril prescrivant la réparation ou la démolition

A l'intérieur de la classification générale, donnée au paragraphe précédent, des locaux objets du maintien dans les lieux de la loi du 2 Avril 1949, ne bénéficient point de ce maintien ceux de ces locaux qui ont fait l'objet soit d'une interdiction d'habiter prononcée en application de l'article 12 de la loi du 15 Février 1902 modifiée, soit d'un arrêté de péril prescrivant, en vertu des articles 3 à 6 de la loi

du 21 Juin 1898, la réparation ou la démolition de l'immeuble menaçant ruine dans lequel ces locaux sont situés.

Cette disposition de l'article 3, 3° de la loi du 2 Avril 1949 est identique à celle du paragraphe 1er de l'article 10, 4° de la loi du 1er Septembre 1948 que nous avons étudiée au paragraphe 6 de la section première du présent chapitre. L'article 3, 3°, de la loi du 2 Avril 1949 continue, d'autre part, par une disposition analogue, mais non pas identique à celle de l'article 10, 4°, de la loi du 1er Septembre 1948, en décidant que lorsque l'interdiction n'a été édictée qu'à titre temporaire ou si l'arrêté de péril a été rapporté, les anciens occupants auront priorité pour bénéficier des dispositions de l'article 1er qui accorde le maintien dans les lieux, à condition qu'au moment de leur départ, ils aient par pli recommandé, informé le propriétaire de leur désir de bénéficier de cette priorité.

Il semble donc résulter de cette curieuse terminologie qu'un maintien dans les lieux soit accordé par priorité aux anciens occupants. Ce qu'a voulu ici le législateur et qui ressort des débats parlementaires (1), c'est donner un droit de réintégration dans ces locaux aux anciens occupants.

Par. 3 : Locaux situés dans des immeubles acquis ou expropriés à la suite d'une déclaration d'utilité publique

De même, ici, l'article 3, 4°, exclut de tels locaux du maintien dans les lieux.

Cette disposition est à rapprocher de celle de l'article 10, 5°, de la loi du 1er Septembre 1948. étudiée de même au paragraphe 7 de la section I de ce chapitre.

Signalons, cependant, qu'ici l'Administration n'a pas la charge d'assurer le relogement des locataires ou occupants expulsés comme dans le cas de l'article 10, 5° de la loi du 1er Septembre 1948.

SECTION III

LOCAUX OBJETS DU MAINTIEN DANS LES LIEUX APRÈS ATTRIBUTION DE LOGEMENT D'OFFICE

Les locaux objets de ce maintien sont ceux sur lesquels portent les réquisitions primitives, en cours à la date du 30 Juin 1950.

Les alinéas 1er et 2 de l'article 24 de l'Ordonnance du 11 Octobre 1945 précisent les sortes de locaux sur lesquels une attribution d'office de logement peut porter. Ce sont :

(1) J. O., Déb. parl. Ass. Nat. 1949. 1808 et 1809.

1° Les locaux à usage d'habitation, vacants, inoccupés ou insuffisamment occupés.

2° Les hôtels, peusions de famille et locaux similaires.

Leur date de construction importe peu, contrairement aux locaux objets du maintien dans les lieux de la loi du 1er Sept. 1948.

Ces locaux sont, actuellement, tous destinés à l'habitation des personnes qui y ont été logées, et le fait même qu'ils soient occupés par ces dernières et désignés dans le titre d'attribution, les rend objets du maintien dans les lieux de la loi du 30 Juin 1950.

CHAPITRE IV

CARACTÈRES ET NATURE DU MAINTIEN DANS LES LIEUX

De « prorogations de baux » en « prorogations de jouissance », en passant par le « maintien en possession », on est arrivé au moderne « maintien dans les lieux ».

Cette expression, apparue pour la première fois dans un décret-loi du 26 Septembre 1939, fut d'abord employée, concurremment avec les précédentes, pour désigner une situation identique, quoique cette dualité d'expression eût donné lieu à des différences d'interprétation quant à la nature des situations légales ainsi créées.

On pouvait, en effet, concevoir la « prorogation » comme le report à une date ultérieure du moment où expirait normalement le bail, ce dernier subsistant alors avec toutes ses conséquences de droit.

On pouvait, au contraire, considérer le « maintien » comme un état de fait consistant à ne pas expulser l'occupant (1).

L'expression « maintien dans les lieux » a, actuellement, complètement triomphé. Elle est consacrée, et semble mieux adaptée à une réalité que la fiction de la prorogation. Mais, loin de chercher dans les termes différents employés par le législateur, des distinctions dans la nature des situations alors envisagées ou établies, nous n'y voyons que la laborieuse évolution terminologique d'une formule qui se cherchait.

Les caractères du maintien dans les lieux, et principalement du maintien édicté par les lois du 1er Septembre 1948 et du 30 Décembre 1950, peuvent aisément se déduire de l'étude que nous venons de faire et des dispositions légales.

— Le maintien dans les lieux a, tout d'abord, un caractère légal. Les articles 4 des lois du 1er Septembre 1948 et du 30 Décembre 1950 l'accordent de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité. Il est organisé par la loi qui précise certains points et, pour les autres, renvoie aux clauses et conditions du contrat primitif qui ne sont pas contraires aux dispositions de la loi. Les droits et obligations des parties, leur responsabilité restent donc régis par les dispositions du contrat de bail originaire, ainsi, bien entendu, que par les dispositions générales du Code civil relatives au contrat de bail. Mais ce renvoi aux conditions du contrat trouve sa force et un fondement dans la loi qui le consacre, et non dans des conventions librement consenties. Le maintien dans les lieux est une institution légale dans la complète acception du terme.

— Le caractère d'ordre public du maintien dans les lieux résulte du caractère même des lois qui l'accordent. Celles-ci précisent d'ailleurs, qu'on ne peut y renoncer qu'après l'expiration du bail, c'est-à-

(1) Cass. Soc. 24 Mai 1946 : J.C.P., 46, II, 3175.

dire à une époque où le droit est né (1), par des dispositions qui peuvent paraître superflues, puisque, lorsqu'il s'agit de lois d'ordre public, sont, en général et en principe, nulles toutes les conventions tendant, directement ou indirectement, à priver l'une des parties du bénéfice des dispositions légales.

Sont nulles les clauses de style qui, dans le contrat de bail, interdiraient au preneur d'invoquer le bénéfice du maintien à l'expiration du bail.

Sont nulles aussi, en principe, les clauses tendant à imposer au preneur de n'occuper les lieux qu'à titre provisoire, ou à les quitter en cas de vente de l'immeuble.

Mais, lorsque le locataire donne lui-même congé, que doit-on décider ? Faut-il considérer que le preneur peut ainsi, s'il le désire, transformer sa situation de locataire en celle d'occupant maintenu dans les lieux, et doit-on le maintenir dans les lieux après son congé ? Faut-il, au contraire, estimer qu'il ne saurait être question d'un maintien pour un preneur qui met fin, lui-même, au contrat ?

L'application stricte et textuelle de la loi conduirait à la première solution, mais l'on doit, semble-t-il, admettre la seconde, comme l'admettait la jurisprudence sous l'empire de la loi du 1er Avril 1926, car, non seulement selon l'esprit dans lequel il a été conçu, mais dans son essence même, le maintien est l'occupation des lieux par le bénéficiaire contrairement à la volonté du bailleur. Dès que le preneur manifeste sa volonté de mettre fin au bail sans y être contraint, il renonce par là même au maintien dans les lieux. Son intérêt ne semble devoir être pris en considération que tout autant qu'une menace pèse sur lui qu'il n'a pas créée, et il ne faut pas lui permettre, pour l'invoquer, de provoquer une situation qui doit être exceptionnelle.

— Le maintien dans les lieux a un caractère exceptionnel qui résulte de la volonté générale du législateur de limiter l'application des dispositions ainsi édictées, réservant ainsi un retour aux règles du droit commun. Il ne faut donc pas perdre de vue ce caractère de mesure d'exception prise en raison des circonstances.

— Le caractère de permanence du maintien dans les lieux se déduit aisément du fait qu'il est applicable sans limitation de durée. C'est une nouveauté, car toutes les lois antérieures avaient un caractère temporaire, quoi qu'elles fussent automatiquement renouvelées aux échéances. Quoi qu'il en soit, en principe, un avantage considérable a été ainsi accordé aux locataires.

— Le maintien dans les lieux a, enfin, un caractère personnel. La loi, confirmant une interprétation constante de la jurisprudence antérieure, dispose que le maintien dans les lieux est un droit exclusivement attaché à la personne et non transmissible (2).

---

(1) Art. 16, loi du 1er Sept. 1948. — Art. 14, loi du 30 Déc. 1950.
(2) Art. 17, loi du 1er Sept. 1948. — Art. 16, loi du 30 Déc. 1950.

La question de la nature du maintien dans les lieux n'a pas manqué de provoquer des discussions.

Avant que les caractères, légalement précisés, du maintien, et la formule aujourd'hui employée, ne vinssent dissiper, en grande partie, les malentendus, cette question était obnubilée par le terme de prorogation employé, et par le sentiment que l'on devait ramener la nouvelle situation exceptionnelle au contrat. Ces opinions pouvaient se concevoir à une époque où les parties étaient parfois appelées à discuter, sous l'arbitrage du juge, les conditions de la prorogation, cette dernière pouvant alors intervenir ou non, selon les circonstances, à la demande du locataire.

— Aux origines, on imagina d'expliquer et de justifier les atteintes portées par les lois des loyers aux principes du droit commun en invoquant la théorie de l'imprévision dans les contrats.

Cette théorie de l'imprévision, admise par la jurisprudence administrative, mais fermement rejetée par la Cour de Cassation, s'était traduite, après la guerre, par la loi Faillot qui visait les contrats commerciaux ou à terme, conclus avant le 1er Août 1914, et qui disposait : « Lorsque les conditions de l'exécution de la convention ont subi, par suite de l'état de guerre, des changements qui n'ont pas pu entrer dans les prévisions des parties et qui sont tels que si la partie intéressée les avait prévus, elle ne se serait pas obligée, ou ne se serait obligée que dans des conditions différentes ». On estimait donc que le législateur, en accordant aux locataires des délais pour quitter les lieux, en prolongeant et modifiant en leur faveur les dispositions du bail liant les parties, ne faisait qu'appliquer la théorie de l'imprévision en harmonisant les règles primitives du contrat avec la situation actuelle que les contractants ne pouvaient prévoir. Il est évident que cette notion n'a pu longtemps suffire à expliquer toutes les situations et tous les détails d'une législation complexe.

— Une ingénieuse théorie fut émise, voyant dans la mesure particulière de la loi du 9 Mars 1918, une sorte de « quasi-contrat de louage » (1), résultant de la simple volonté unilatérale du locataire, dont la manifestation liait, dans certaines circonstances, le bailleur. D'après la loi du 9 Mars 1918, en effet, le locataire pouvait, par acte extra-judiciaire, signifier à son bailleur qu'il entendait adhérer à l'offre de la loi et que, par conséquent, il se liait envers lui pour deux ou cinq ans. Cette offre de la loi était astucieusement assimilée à un contrat fictif.

On voit les efforts tentés pour expliquer que le locataire puisse rester dans les lieux, et fonder, tout de même, son occupation sur le contrat.

La situation n'est plus aujourd'hui la même, et, sans parler des occupants après réquisition, des échangistes, des personnes vivant dans les lieux au décès de l'occupant, etc..., on peut dire que le maintien dans les lieux, loin d'être une fiction, recouvre une réalité.

---

(1) Galinier, thèse Montpellier 1922 : Le régime des loyers depuis 1914.

Il puise toute sa force dans la loi qui l'organise complètement, et il ne se rattache au contrat primitif, quand celui-ci existe pour l'occupant considéré, que dans la mesure où la loi y renvoie.

On peut définir le maintien dans les lieux : une institution légale et impérative, consacrant un droit exceptionnel, permanent et personnel.

B) LE RÉGIME DE L'ALGERIE

Avant d'examiner les différences du régime algérien par rapport au régime métropolitain, il importe de préciser quels sont les textes qui règlent le maintien dans les lieux en Algérie.

Le texte de base est ici la loi du 30 Décembre 1950 portant application à l'Algérie des dispositions de la loi du 1er Septembre 1948, qui règle « les rapports entre bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel... ». C'est sur lui que porteront presque exclusivement nos explications.

En effet, l'Algérie ne connaît pas de législation spéciale semblable à celle du 2 Avril 1949 pour la Métropole, et intéressant les hôtels, pensions de famille et logements meublés professionnels. Cette matière est donc laissée ici au droit commun et ne nous intéressera pas.

Enfin, nous aurons à examiner, pour mémoire aussi, l'application ou plutôt les suites de l'application à l'Algérie de l'Ordonnance du 11 Octobre 1945 qui règle la question du logement d'office.

CHAPITRE I

OU S'APPLIQUE LE MAINTIEN DANS LES LIEUX

SECTION I

CHAMP D'APPLICATION DU MAINTIEN DANS LES LIEUX DE LA LOI DU 30 DÉCEMBRE 1950

Ici se place la plus grande différence entre la loi du 30 Décembre 1950 et la loi du 1er Septembre 1948.

L'article 1er du texte algérien détermine de la façon la plus générale le champ d'application de la loi, en commençant par ces mots : « En Algérie... ».

Le maintien dans les lieux est donc, en Algérie, territorialement applicable partout. Aucune des distinctions, des extensions ou des réductions prévues en France n'ont trouvé grâce aux yeux du législateur algérien.

On a fait valoir, lors de la discussion de la loi, qu'il n'existait en Algérie que 97 communes de moins de 4.000 habitants totalisant une population de l'ordre de 233.000 personnes, et il a paru logique « de ne pas faire une disposition spéciale pour 233.000 habitants dans une loi qui doit s'appliquer à des millions d'habitants » (1).

(1) J. O. Déb. Ass. Nat. 30 Nov. 1950, p. 8289.

Ceci est un simple point de vue qui, on peut le dire, est un peu étroit, car rien n'empêchait de fixer à plus de 4.000 habitants le chiffre considéré de la population, ou de rechercher un autre critère du champ d'application territorial qui tint compte des réalités algériennes et des caractères particuliers présentés par les différents centres de population dans ce pays.

La loi algérienne présente donc ici une tendance à l'universalité que nous retrouverons, d'ailleurs, dans d'autres matières.

SECTION II

CHAMP D'APPLICATION DU MAINTIEN DANS LES LIEUX APRÈS ATTRIBUTION DE LOGEMENT D'OFFICE

Aucune différence particulière n'est à signaler ici avec le régime métropolitain. Le décret du 29 Juin 1946 avait, en effet, étendu à l'Algérie la législation métropolitaine relative aux réquisitions de logements, et le champ d'application peut se déterminer suivant les mêmes règles.

CHAPITRE II

A QUI S'APPLIQUE LE MAINTIEN DANS LES LIEUX

SECTION I

BÉNÉFICIAIRES DU MAINTIEN DANS LES LIEUX DE LA LOI DU 30 DÉCEMBRE 1950

Faisons, tout d'abord, ici, une remarque préliminaire applicable aussi bien à ce chapitre qu'au suivant.

Une différence dans la disposition de base relative au maintien dans les lieux, et dont l'importance paraît énorme, saute aux yeux dès les premiers mots des textes algérien et métropolitain.

La loi du 1er Septembre 1948 nous dit, en effet, régler « l'occupation des locaux d'habitation ou à usage professionnel ..., après l'expiration du bail écrit ou verbal... ».

Tandis que la loi du 30 Décembre 1950 prétend régler « Les rapports entre bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel... ».

Ainsi, le texte algérien, comme nous le signalions déjà au chapitre précédent, présente une tendance à l'universalité. Et, à s'en tenir à ces termes, il semble bien que, désormais, la loi du 30 Décembre 1950 soit d'une application bien plus importante que celle du 1er Septembre 1948.

En réalité, il n'en est rien, et il ne s'agit ici que d'une différence de terminologie qui n'a absolument aucune importance quant à la portée générale du texte.

En effet, si la loi du 1er Septembre 1948 règle l'occupation après l'expiration du contrat de bail, elle signale, au passage, celles de ses dispositions qui doivent s'appliquer aux rapports des parties en cours de bail et sont contraires au droit commun.

Elle prétend donc, en principe, régler exceptionnellement une situation particulière et déterminée, et ne généralise qu'exceptionnellement aussi certaines de ses dispositions.

D'autre part, si la loi du 30 Décembre 1950 règle, en général, les rapports entre bailleurs et locataires ou occupants, elle ne s'applique, ainsi qu'il est précisé tout au long du texte, qu'aux situations particulières qu'elle prévoit, laissant le reste au domaine du droit commun.

Elle prétend donc, en principe, régler, en général, tous les rapports de droit dans la matière qu'elle indique, et ne s'applique tout de même qu'aux matières qu'elle prévoit expressément dans ses développements.

La terminologie diffère, le résultat est exactement le même.

En ce qui concerne les différences dans les dispositions particulières, elles ont surtout trait à des questions de détail et de meilleure technique juridique, ou sont la conséquence des particularités algériennes.

Nous examinerons, tout d'abord, les dispositions qui, d'une façon générale, n'ont pas été reprises par la loi du 30 Décembre 1950 ; et ensuite, dans le détail, les dispositions ajoutées ou modifiées.

Par. 1er : Dispositions non reprises

Toute une série de dispositions protectrices de certains occupants privilégiés n'ont pas été reprises dans le texte algérien. Il s'agit des sinistrés et réfugiés ; des occupants dispensés d'augmentations de loyer ; de preneurs à qui on a imposé un loyer illicite.

La loi métropolitaine accorde à ces personnes, parfois, le report de leur droit au maintien dans les lieux dans les immeubles reconstruits après sinistre, parfois un maintien dans les lieux exceptionnel dans les communes où ce maintien ne s'applique pas.

Ces dispositions n'auraient pas de raison d'être en Algérie, car, d'une part, le maintien dans les lieux s'applique ici dans toutes les communes, d'autre part, les sinistrés et réfugiés ne posent pas le même problème qu'en France métropolitaine.

Par. 2 : Dispositions ajoutées ou modifiées

a) *Occupants de locaux primitivement loués par des administrations publiques.* — La loi peut tout faire. Le troisième alinéa de l'article 4 de la loi du 30 Décembre 1950 nous le montre bien. Par cette disposition qui n'existe pas dans la loi métropolitaine, le législateur a voulu protéger certains occupants habitant les lieux, à l'expiration du bail conclu avec le propriétaire de l'immeuble par une Administration publique. La loi accorde ici le maintien dans les

lieux à ces sortes d'occupants, leur faisant ainsi un sort plus doux qu'en France métropolitaine, lorsque se trouvent réunies certaines conditions.

— Il faut qu'il y ait un bail originaire passé par une Administration publique avec le propriétaire de l'immeuble.

— Il faut aussi qu'à la date de la promulgation de la loi, les occupants utilisent les locaux ainsi loués à usage d'habitation. Ceci exclut, d'une part ceux qui viendront habiter les lieux après cette date, d'autre part la partie des locaux utilisés à un autre usage que l'habitation.

— Il faut, enfin, que les personnes visées : « ... justifient du paiement d'un loyer, notamment par voie de retenue sur leurs soldes ou traitements ». L'adverbe employé ici par le législateur démontre que le paiement envisagé peut revêtir diverses autres formes, et semble établir que sont protégées toutes les personnes installées dans les lieux par l'Administration locataire, même si elles ne sont pas des agents de cette Administration, à condition qu'elles lui paient, d'une manière quelconque, un loyer.

b) *Partis politiques reconnus.* — A la liste des personnes morales de droit privé maintenues dans les lieux, sont ajoutés, en Algérie, les partis politiques reconnus.

Ils doivent être « reconnus », mais reconnus comment ?

L'auteur de l'amendement qui a amené cette adjonction, voulait même qu'ils fussent légalement reconnus, et il précisait, qu'à son avis, un parti politique était légalement reconnu, « lorsqu'il est reconnu au Parlement ou dans une haute Assemblée » (1), c'est-à-dire, certainement, lorsqu'il y est représenté par des élus.

On pourrait donc penser ici qu'en donnant cette précision, le législateur a voulu bien manifester sa volonté de ne pas voir assimiler à des personnes morales exerçant une activité désintéressée et d'exclure ainsi du maintien dans les lieux les partis politiques qui, bien que régulièrement déclarés, ne sont pas représentés dans les hautes Assemblées.

c) *Occupants expulsés.* — Une différence de pur détail doit être signalée ici, et qui ne modifie en rien le sens du texte tel que l'avait compris la jurisprudence. Alors que la loi métropolitaine, lorsqu'elle refuse le maintien dans les lieux aux personnes frappées d'une décision judiciaire d'expulsion, parle de « décision définitive », la loi algérienne mentionne la « décision passée en force de chose jugée » (art. 8, 1er).

d) *Sous-locataires partiels.* — L'article 15 est une disposition qui n'a pas d'équivalent dans le texte métropolitain.

En Algérie, en cas de sous-location partielle, le droit au maintien dans les lieux du sous-locataire n'est opposable au propriétaire que pendant la durée du maintien dans les lieux du locataire principal.

Si l'on remarque ici que l'article 42 contient une disposition analogue pour les sous-locations partielles en meublé, il faut bien

(1) Déb. Ass. Nat. 30 Nov. 1950, p. 8292.

admettre que l'article 15 s'applique aux sous-locataires partiels de locaux vides.

Nous avons vu, cependant (1), qu'à notre avis, même en l'absence d'une pareille disposition dans la loi du 1er Septembre 1948, le locataire partiel de locaux nus ne pouvait, en France métropolitaine, opposer un droit au maintien dans les lieux au propriétaire de l'immeuble en cas de cessation du maintien du locataire principal, car ce dernier ne peut transmettre plus de droits qu'il n'en a lui-même

e) *Sous-locataires et cessionnaires.* — Les cessions et sous-locations sont prohibées d'une façon encore plus formelle que dans la Métropole. Elles sont nulles, nonobstant toutes clauses contraires, pour les locaux à usage exclusif d'habitation. Et si la convention contraire est permise pour les locaux à usage professionnel, il faut une clause expresse du bail ou un accord écrit du bailleur.

On peut donc se demander si, en Algérie, cette disposition doit s'appliquer aux contrats en cours. Pour les locaux professionnels, il semble que les explications que nous avons présenté au sujet de l'article 78 de la loi du 1er Septembre 1948 conservent toute leur valeur, En ce qui concerne les locaux d'habitation, l'exclusion de la possibilité d'une convention contraire rend la question plus délicate. Mais cela ne paraît pas déterminant, et nous croyons toujours ici que la non-application de la loi nouvelle aux contrats en cours est un principe dont la rigueur ne doit fléchir que très exceptionnellement. Or nous ne voyons toujours pas ici pourquoi, sauf disposition formelle de la loi, on toucherait à une situation acquise pour favoriser le bailleur qui a contracté en manifestant expressément ou tacitement sa volonté d'autoriser le preneur à sous-louer ou à céder son bail, a une époque où de telles clauses étaient permises.

f) *Echangistes.* — L'article 72 de la loi du 30 Décembre 1950 permet l'échange de logements qu'il organise d'une façon identique à celle de la Métropole. Une précision est ici donnée qui ne figure pas au texte métropolitain : c'est que les échanges ainsi prévus peuvent avoir lieu pour deux appartements situés en France et en Algérie et réciproquement.

SECTION II

BÉNÉFICIAIRES DU MAINTIEN DANS LES LIEUX APRÈS ATTRIBUTION DE LOGEMENT D'OFFICE

Les observations que nous avons faites concernant le champ d'application du maintien peuvent être reproduites ici. Le régime qui résulte pour l'Algérie du décret du 29 Juin 1946 fait que les bénéficiaires de ce texte, aujourd'hui abrogé, qui a étendu en Algérie la législation métropolitaine, sont à peu près les mêmes que dans la Métropole.

(1) 1re Partie, Chap. II, Sect. I, par. 2.

CHAPITRE III

A QUOI S'APPLIQUE LE MAINTIEN DANS LES LIEUX

SECTION I

LOCAUX OBJETS DE LA LOI DU 30 DÉCEMBRE 1950

Par. 1er : Dispositions non reprises

La loi du 30 Décembre 1950 ne reprend pas les conditions d'occupation suffisante des locaux. L'article 10, 7° de la loi métropolitaine se réfère, en ce qui concerne les locaux insuffisamment occupés, aux règles posées par l'Ordonnance du 11 Octobre 1945 et ses décrets d'application. Or, le décret du 29 Juin 1946, qui avait introduit en Algérie une législation analogue, a cessé d'être en vigueur depuis le 1er Mars 1949.

Par. 2 : Dispositions modifiées ou ajoutées

a) *Locaux de plaisance utilisés saisonnièrement.* — La loi métropolitaine distingue, pour les exclure du bénéfice du maintien dans les lieux, d'une part, dans l'article 10, 6°, les locaux de plaisance, d'autre part, dans l'article 10, 10°, les locaux loués ou occupés saisonnièrement par leur propriétaire avant le 2 Septembre 1939, dans les stations balnéaires, climatiques ou thermales.

L'unique article 8, 6° de la loi algérienne ne fait pas toutes ces distinctions, et s'attache uniquement à l'affectation qui est donnée au local quelconque considéré. Il parle, en effet, des « locaux de plaisance occupés » en vue d'une utilisation purement saisonnière et non à usage d'habitation permanente.

b) *Locaux occupés accessoirement à un contrat de travail.* — En excluant de tels locaux du bénéfice du maintien dans les lieux, la loi du 30 Décembre 1950 a cru devoir ajouter : « ... lorsqu'il y a rupture de ce contrat ». Et il semble résulter des débats que l'on a voulu protéger les salariés pendant les périodes de chômage. Disposition qui n'ajoute rien au texte de la loi métropolitaine assez inutile lui-même et dont on peut se demander ce qu'elle vient faire dans une loi organisant le maintien dans les lieux en suite d'un contrat de location primitif.

SECTION II

LOCAUX OBJETS DU MAINTIEN DANS LES LIEUX APRÈS ATTRIBUTION DE LOGEMENT D'OFFICE

Il n'y a pas de différences à signaler ici avec le régime de la France métropolitaine.

DEUXIEME PARTIE

MOYENS POUR LE BAILLEUR DE FAIRE CESSER LE MAINTIEN DANS LES LIEUX

A) LE RÉGIME DE LA FRANCE MÉTROPOLITAINE

CHAPITRE I

MOYENS TIRÉS DE LA LOI DU 1er SEPTEMBRE 1948

« Aede quam te conductam habere dicis si pensionem domino in solidum solvisti, invitam te expelli non oportet nisi propriis usibus dominum eam necessariam esse probaverit, aut corrigere domum maluerit, aut tu male in re locata versata es » (1).

Les circonstances ont assurément bien changé depuis l'époque où le droit romain accordait au bailleur, qui avait besoin de l'immeuble loué pour s'y loger le droit de demander la résiliation du bail à loyer.

Cette règle que critique Pothier avait, d'ailleurs, été conservée par l'ancien droit français.

Le Code civil la fit disparaître, et il fut admis alors, jusqu'à 1918 que, d'une façon générale, en accord avec les principes généraux régissant les conventions, le bailleur ne pouvait reprendre le local loué qu'à la fin du bail ; mais alors, la reprise des locaux était de droit et elle l'est encore dans les localités ou pour les locaux où ne s'applique pas le maintien dans les lieux.

Depuis le 9 Mars 1918, se sont succédés divers régimes qui permettent, dans certains cas et selon certaines formes, au propriétaire de reprendre les lieux loués à l'expiration du bail, pendant la période de prorogation ou de maintien dans les lieux.

Ces droits de reprise peuvent être définis comme des moyens mis par la loi à la disposition du propriétaire, et lui permettant de faire cesser, dans certains cas, le maintien dans les lieux reconnu à l'occupant arrivé à fin de bail, pour utiliser les locaux de diverses façons, limitativement spécifiées par la loi.

Ces moyens, indiqués par la loi du 1er Septembre 1948, peuvent être classés en quatre grandes catégories : les premiers découlant de la situation privilégiée du bailleur ; les seconds résultant du mode de jouissance ou de la situation particulière du preneur ; les suivants tenant à l'objet de location ; les derniers venant des modalités de la location.

SECTION I

MOYENS DÉCOULANT DE LA SITUATION PRIVILÉGIÉE DU BAILLEUR

Par. 1 : Reprise avec relogement obligatoire

La minutie avec laquelle le législateur a réglementé l'exercice de ce droit de reprise, le nombre de questions prévues, les formes rigoureuses organisées, pourraient donner à penser que le propriétaire et le locataire, chacun mis en mesure d'apprécier exactement

(1) Cité par Galinier, op. cité, page 127.

et sans risques d'erreur ses droits, n'auront qu'à prendre une décision, facile à déterminer, au tout début de la procédure, le procès étant ainsi, sauf rares exceptions, évité.

En réalité, dans la plupart des cas, dès que le propriétaire a mis en mouvement la procédure prévue par l'article 18, une partie serrée, dont on voudrait qu'elle fût toujours correcte, s'engage, avec, comme enjeu, un logement, chacun des protagonistes exploitant au maximum les moindres fautes ou erreurs de l'adversaire sans se soucier le moins du monde de guider sa conduite par des considérations d'équité et de bonne foi. Il faut dire que les parties sont poussées à cela par le désir de se maintenir dans un local où les habitudes prises font qu'il est un peu considéré comme sa propriété par l'occupant, ou d'obtenir, coûte que coûte, un logement mieux placé que celui que l'on occupe ou que l'on aurait pu occuper si on ne le donnait pas en échange.

On ne saurait, en effet, parler, ici, de situation sans issue, de nécessité absolue, puisque, en définitive, de toutes façons, chacun des adversaires sera logé. Et il ne faut pas celer que les parties sont très souvent amenées, par le jeu même de formes et procédures compliquées, de conséquences auxquelles le législateur n'a peut-être pas pensé, mais tirées inéluctablement par le praticien d'expressions défectueuses ou de précisions inutiles, à se battre, alors que chacune trouverait certainement son compte à se concilier.

Nous allons donc examiner quelles sont les conditions mises à ce droit de reprise tant au fond que dans la forme, les moyens d'action du propriétaire et les possibilités de résistance du locataire. Pour la commodité de cet examen, nous dégagerons trois phases qui suivent le déroulement normal des faits, pour ne pas dire des hostilités : Avant toute action en justice — Pendant l'action en justice — Après la décision de justice.

I. — *Avant toute action en justice.* — a) Prise de position du propriétaire : Pendant cette phase préliminaire, et lorsque l'idée est née dans l'esprit du propriétaire, de reprendre un logement dans un immeuble lui appartenant en mettant un autre logement à la disposition de son locataire, ce propriétaire doit, tout d'abord, se demander s'il réunit, en sa personne, les conditions imposées par la loi. Il doit, ensuite, se préciser les raisons qui ont déterminé sa volonté, et examiner si elles sont reconnues valables par le texte. Il faut aussi qu'il étudie attentivement les conditions, tant de fond que de forme, qui lui sont imposées et qu'il est tenu d'observer à peine, parfois, de nullité.

— Il importe, tout d'abord, indique l'article 18, que celui qui prétend exercer la reprise soit propriétaire de l'immeuble. Ce n'est donc pas le contrat de bail qui sera à l'origine de la qualité exigée pour celui qui veut exercer le droit de reprise, mais le droit de propriété et plus spécialement de jouissance sur l'immeuble loué. Cette précision exclut le locataire principal. Elle exclut aussi le nu-propriétaire en faveur de l'usufruitier (1). Elle exclut de même les

(1) Comm. Sup. 4 Nov. 1926 : D. H. 27, 31 ; R. L. 27, 46.

actionnaires ou les porteurs de parts d'une société immobilière en ce qui concerne les immeubles appartenant à la société, leur qualité d'actionnaire ou d'associé ne leur conférant pas la propriété des immeubles sociaux (1).

En ce qui concerne les immeubles possédés en co-propriété, il importe de poser qu'en principe le droit de chaque co-propriétaire porte sur la chose toute entière, mais ne peut faire échec aux droits égaux des autres. Dans ces conditions, il est normal que la reprise puisse être exercée par l'un des co-propriétaires, à condition qu'il ait l'accord des autres. C'est ce que la jurisprudence a fini par admettre unanimement (2). Mais il faut aussi concilier ces principes avec les dispositions de la législation spéciale des loyers qui indique que le droit de reprise est un droit « personnel », et admettre que, de toutes façons, lorsque l'un des co-propriétaires exerce une reprise régulièrement, c'est-à-dire avec l'assentiment des autres co-propriétaires, c'est en sa personne seule que doivent être appréciées les conditions d'exercice du droit de reprise, et c'est lui seul qui encourra, le cas échéant, les sanctions prévues par la loi.

— L'article 18 prévoit ensuite, formellement, une condition qui est commune, comme la précédente, à la plupart des droits de reprise pour habiter : la nationalité française du propriétaire. Mais, ainsi que cela a été relevé, d'ailleurs, au cours des débats parlementaires, cette exigence si absolue dans le texte, n'a, en pratique, aucune importance. Il n'est pas dans notre sujet de faire une étude approfondie de l'application aux étrangers des lois sur les loyers, mais il faut noter quand même que cette exigence d'une loi d'ordre public se heurte à deux textes. La loi du 28 Mai 1943 et la Constitution de 1946. La loi de 1943 dispose que les lois sur les loyers réservent nécessairement les droits des étrangers dont le pays offre aux Français les avantages d'une législation analogue ou qu'un traité est venu dispenser de cette réciprocité, étant considéré comme dispensant de la réciprocité les traités qui admettent « l'assimilation de l'étranger au national dans le domaine des droits civils ou, du moins, dans celui régi par la loi dont l'application est revendiquée ».

Les articles 26 à 28 de la Constitution de 1946 affirment la suprématie du traité sur la loi interne, même si celle-ci est postérieure en date au traité. L'étranger pourra, donc, en France, exercer le droit de reprise, dès lors qu'il établira que son pays offre aux ressortissants francais un avantage analogue, ou dès lors qu'il pourra invoquer un traité contenant son assimilation au national, ou contenant la clause de la nation la plus favorisée ayant droit au traitement ntional en cette matière. Or, les étrangers, s'ils pourront rarement invoquer une réciprocité, pourront, presque toujours, invoquer un traité.

Qu'en est-il en ce qui concerne le cas plus particulier des étrangers appartenant à des Etats sous-mandat ou protégés, comme la Tunisie ou le Maroc ? Les Marocains et Tunisiens, propriétaires en

---

(1) Paris, 24 Juillet 1946 : J.C.P. 47-II-3755.

(2) Comm. Sup. 10 Mars 1927. 13 Nov. 1930, 28 Juin 1927 : R. L. 27. 381 et 665 ; Sem. Jur. 31, 253. R. L. 28, 858.

Algérie, pourront-ils, par exemple, exercer le droit de reprise ? Ils ne pourront, eux, invoquer aucun traité, et nul doute qu'ils soient des étrangers. Des décisions leur ont refusé le bénéfice de la propriété commerciale de la loi du 30 Juin 1926 (1). Mais il importe de considérer que, depuis la loi du 28 Mai 1943 tout au moins, ils pourront se prévaloir d'une réciprocité législative, car des Décrets, des Actes ou des Dahirs sont intervenus pour étendre ou instituer, dans ces pays, la législation française en matière de loyer, ou une législation analogue.

Les apatrides, réfugiés, qui seront dans l'impossibilité, eux, d'invoquer une réciprocité législative, ne pourront qu'invoquer une convention internationale les visant : ainsi la Convention de Genève du 28 Octobre 1933 pour les réfugiés Russes et Arméniens, et le Statut général des réfugiés, signé à Genève le 28 Octobre 1938, et promulgué en France par décret du 3 Décembre 1936, la Convention de Genève du 10 Février 1938 pour les réfugiés Allemands et Autrichiens. Les conventions précisent que les réfugiés doivent jouir des droits civils accordés aux nationaux. Notons, ici, qu'une décision de jurisprudence a refusé de les faire bénéficier de la législation spéciale des loyers au motif que le but des conventions internationales les visant est seulement d'éviter qu'ils soient plus maltraités que les étrangers, mais non de les assimiler entièrement à des Français pour l'exercice des droits civils (2).

— Le propriétaire peut exercer cette reprise soit pour lui-même, soit pour son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

Le concubin n'étant pas un conjoint ne peut prétendre être bénéficiaire de l'article 18.

Par ascendant et descendant, il est entendu qu'il s'agit de tous ces parents en ligne directe à l'infini, précision étant faite que, dans la famille naturelle, la parenté légale s'arrêtant au premier degré, le bénéfice du droit de reprise de l'article 18 sera limité de la même façon. Il a été jugé, sous l'empire de la législation antérieure, que les enfants adoptifs, devaient être classés parmi les descendants (3).

— Après avoir énuméré les bénéficiaires, l'article 18 continue en précisant les qualités exigées de l'objet sur lequel doit porter la reprise. Il doit s'agir de locaux correspondant aux besoins personnels ou familiaux du bénéficiaire et, le cas échéant, à ses besoins professionnels. La loi ne donne aucune précision sur ces besoins, laissant au juge le soin de les apprécier. Il a été simplement précisé au Conseil de la République que les mots « besoins personnels » devaient s'entendre des besoins d'une personne seule, et les mots « besoins familiaux » des besoins d'une famille (4). Notons ici que si le juge applique strictement le texte, il sera conduit à refuser la reprise aussi bien lorsque le local qui en est l'objet sera trop grand

(1) Trib. civ. Lyon, 1927 : Rev. prop. com. 1928, 136.
(2) Trib. civ. Seine, 18e Ch., 12 Juill. 1948 : Gaz. Pal. 1948, 2, Somm., p. 24.
(3) Comm. Sup. Cass., 27 Nov. 1930. Rev. Loy. 1931, 123.
(4) J. O. Déb. Cons. Rép. 1948, p. 2193.

pour les besoins du bénéficiaire, que lorsqu'il sera trop petit. Il semble, dans ce dernier cas, qu'il y ait lieu d'accorder la reprise en considérant que le but du législateur en visant les « besoins » a été, avant tout, d'empêcher que des logements trop grands fussent occupés par un trop petit nombre de personnes. Quant aux besoins professionnels, ils ne pourront être, évidemment, à eux seuls, suffisants pour fonder une action en reprise, mais il en sera tenu compte accessoirement dans l'appréciation du nombre de pièces nécessaires au bénéficiaire.

— Avant la loi du 1er Septembre 1948, le propriétaire qui possédait plusieurs logements pouvait choisir celui qui lui convenait, sans s'arrêter à la situation de famille des occupants. Aujourd'hui, si le propriétaire peut choisi, parmi ses immeubles, celui qu'il veut, l'article 23 lui fait une obligation, s'il y a, dans cet immeuble, plusieurs locaux sensiblement équivalents susceptibles d'être repris, d'exercer son droit sur celui qui est occupé par le plus petit nombre de personnes. D'une façon générale, on estime que la notion d'équivalence des locaux doit être appréciée, non seulement quant à la dimension, mais aussi quant au confort, et pas du tout quant à l'exposition ou au nombre d'étages.

L'expression « susceptibles d'être repris » appelle, d'autre part, une remarque. Dans le cas de la reprise avec relogement qui nous occupe, quels seront les locaux susceptibles d'être repris dans un même immeuble ? Ceux, évidemment, dans lesquels le propriétaire pourra donner congé et transformer ainsi un locataire en occupant maintenu dans les lieux à qui il déniera, d'ailleurs, immédiatement, cette qualité.

Il va de soi que le logement occupé par un locataire qui a un bail à durée déterminée ne pourra être repris qu'à la fin de ce bail. L'expression employée dans l'article 18 est claire à cet égard : « Le droit au maintien dans les lieux cesse d'être opposable... ». Pour que le droit au maintien cesse d'être opposable, il faut qu'il soit né, et il ne naît qu'à la fin du bail. Mais, en dehors de cette hypothèse, la mention de locaux « susceptibles d'être repris », contenue dans l'article 18, va faire échec à l'obligation de reprendre le local occupé par le plus petit nombre de personnes. En effet, dans les communes soumises au contrôle de l'occupation suffisante de l'Ordonnance du 11 Octobre 1945, le propriétaire qui aura, dans un immeuble, deux logements équivalents composés chacun de quatre pièces, occupés l'un par deux personnes, l'autre par quatre personnes, et qui offrira en échange un logement de six pièces, devra loger, dans ces six pièces, quatre personnes, et ne pourra donc qu'exercer la reprise sur le logement occupé par quatre personnes « seul susceptible d'être repris ».

— Le propriétaire devra, de plus, trouver le fondement de son action dans la satisfaction d'un intérêt légitime exclusif de toute intention de nuire au locataire ou à l'occupant, ou d'éluder les dispositions de la loi. C'est ce que dispose l'article 21. Mais cet intérêt légitime se présume, tout au moins en ce qui concerne l'application de l'article 18, et c'est au locataire de prouver que les mauvaises intentions prévues par le texte sont à la base des agissements de

son propriétaire, preuve qui sera certainement assez délicate et difficile à établir. La jurisprudence, tant sous l'empire de la législation antérieure que de la loi du 1er Septembre, a donné des exemples de l'intention de nuire ou d'éluder les dispositions de la loi ; ces exemples ont trait, en général, aux procédures malicieuses pour éluder les dispositions sur les prix, ou pour se débarrasser coûte que coûte d'un occupant jugé indésirable (1). Le juge saisi aura ici un large pouvoir d'appréciation sur les circonstances de la cause

Notons ici, que le propriétaire à qui sera refusé le droit de reprise en vertu de l'article 21, sera, dans les termes de l'article 66, déchu « de ce droit ». Nous mettons « de ce droit » entre guillemets, car, il existe une différence de rédaction avec l'article 60 qui, au cas de non-occupation par le propriétaire du local repris, prévoit à son encontre la déchéance de « tout droit de reprise ». Cette différence semble due à une inadvertance du législateur. Lorsqu'il indique « ce droit » dans l'article 66, il vise le droit de reprise considéré en général. Nous ne croyons pas que l'on puisse tirer argument de cette différence de rédaction pour estimer que dans le cas de l'article 66 on n'entend priver le propriétaire que du droit de reprise qui lui a été refusé contre un locataire déterminé. Une telle différence ne s'expliquerait pas.

— Nous en arrivons maintenant à la disposition de l'article 18 qui attire le plus l'attention et qui caractérise, d'ailleurs, le droit de reprise consacré par cet article. Le propriétaire devra mettre à la disposition du locataire ou occupant sur qui se sera porté son choix motivé : « un local en bon état d'habitation, remplissant des conditions d'hygiène normales ou au moins équivalentes à celles du local objet de la reprise et correspondant à ses besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels, et à ses possibilités ».

La « mise à la disposition » d'un local de remplacement implique, tout d'abord, la libre disposition de ce local qui doit être disponible en droit et en fait. Si le propriétaire ou le bénéficiaire occupe le local offert dans un immeuble qui est sa propriété, ou si ce local ainsi situé est vacant, il n'y a pas de difficultés, car la libre disposition du local dépend de la seule volonté du propriétaire ; mais si le local de remplacement est situé dans un immeuble appartenant à un tiers, le propriétaire exerçant la reprise devra justifier, par l'accord formel du tiers propriétaire de l'immeuble, ou autrement, et par l'accord de l'occupant si ce local n'est pas libre ou est occupé par un autre que lui-même ou le bénéficiaire de la reprise, qu'il est en mesure d'assurer la libre disposition de ce local et la mise à la disposition du locataire évincé.

Ce local de remplacement devra être « en bon état d'habitation », ce qui désigne, évidemment, un logement achevé, salubre et ne menaçant pas ruine.

Les conditions d'hygiène devront en être normales ou, au moins, équivalentes à celles du local objet de la reprise, ce qui signifie que si le local repris présente des conditions d'hygiène « supérieures »,

---

(1) Cass. Comm. Sup., 5 Juill. 1930 : Gaz. Pal. 1930, 2, 813. — Cass. Soc., 4 Févr. 1939 : J.C.P. 39-II. 1087.

le locataire devra se contenter, pour le local de remplacement, de conditions « normales », mais s'il occupe un logement dont les installations hygiéniques sont déficientes, il ne pourra exiger que des installations équivalentes dans le logement offert. La discussion peut s'établir sur le point de savoir quelles caractéristiques devra présenter le local pour satisfaire à des conditions d'hygiène « normales ». Vise-t-on par là des conditions absolues ou simplement relatives ? Et quel critère prendre de ces conditions ? Une décision de justice récente a, selon nous, correctement posé qu'il ne pouvait s'agir que de l'aspect relatif que présente le développement de l'hygiène dans la ville où est situé le local.

Sans entrer dans les détails, ni énumérer les multiples cas d'espèce suggérés par la notion de « besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels », disons que ces besoins devront être satisfaits dans le sens habituel de ce mot qui implique une nécessité et non une commodité. Un logement suffisant pour l'occupant et les membres de sa famille, tenant compte des exigences de santé et, le cas échéant, de la profession, telle est la signification du mot « besoins », à l'exclusion, si la nécessité ainsi défini ne s'en fait pas sentir, d'un logement identique ou similaire situé dans la même agglomération (1).

Les mêmes observations peuvent être faites en ce qui concerne les « possibilités » envisagées par le texte. Il s'agit ici du loyer du logement de remplacement qui doit être non pas identique à celui du local quitté, mais doit correspondre simplement aux possibilités financières, aux ressources du locataire.

— Le propriétaire qui remplit les conditions ainsi examinées, et qui estime pouvoir satisfaire à toutes les obligations définies, doit alors prévenir son locataire de son intention par un acte extra-judiciaire qui contiendra certaines mentions à peine d'une nullité d'ordre public qui ne saurait donc être couverte ni dans les termes des articles 170 ou 173 du Code de procédure civile, ni par la connaissance que pourrait avoir le locataire des renseignements omis dans l'acte. Ces renseignements sont : le nom et l'adresse du propriétaire du local offert ; l'emplacement de celui-ci ; le nombre de pièces qu'il comporte ; le degré de confort ; le loyer ; le délai à l'expiration duquel le propriétaire veut effectuer la reprise et pendant lequel il peut être pris possession du local offert, délai qui ne peut être inférieur à trois mois s'il s'agit d'un occupant, ou au délai normal d'un congé s'il s'agit d'un locataire ; l'identité du bénéficiaire de la reprise ainsi que sa situation de famille et sa profession. Nous verrons dans la troisième phase de cette étude, après la décision de justice, le problème ne pose le fait qu'il peut être pris possession du local de remplacement pendant le délai indiqué par le propriétaire ; disons seulement ici que ce délai qui ne peut être inférieur à trois mois s'il

(1) Trib. civ. Aix, 28 Janv. 1949, Serrec. Natali. — Trib. civ. Seine, Réf. Loyers, 4Févr. 1950 : J.C.P. 50, IV, éd. G, p. 85. — Trib. civ. Seine, Réf. Loyers, 24 Avr. 1950 : Rev. Loyers, 1950, p. 749. — Trib. Paix Aulnay-sous-Bois, 24 Oct. 1949 : Rev. Loy. 1950, p. 55. — Orléans, 1re Ch., 9 Mars 1949 : J.C.P. 49, IV, éd. G, p. 111.

s'agit d'un occupant, pourra être soit supérieur soit inférieur à trois mois s'il s'agit d'un locataire dans certaines communes où les usages locaux fixent le délai du congé à un mois par exemple. Le locataire en cours de bail verbal se trouvera, alors, moins bien traité que l'occupant qui a déjà reçu congé.

b) Décisions du locataire. — Le locataire qui se voit ainsi mis en demeure par son propriétaire, doit prendre une décision. La loi lui donne un mois pour réfléchir. Dans ce délai, il peut, soit accepter, soit refuser expressément, soit refuser implicitement, c'est-à-dire ne rien répondre.

— S'il accepte, il doit manifester sa décision par un écrit, et il doit remettre le local qu'il occupe à la disposition de son propriétaire, au plus tard à la date fixée pour la reprise. Une sanction est prévue à son encontre par l'article 62 de la loi si, sauf cas fortuit ou de force majeure, après avoir accepté par écrit de partir, il refuse de tenir son engagement dans le délai fixé : il encourra une amende civile de 5.000 à 100.000 francs, plus des dommages et intérêts en réparation du préjudice causé au propriétaire. Ajoutons, de plus, qu'il sera certainement considéré comme un occupant de mauvaise foi et, à ce titre, pourra être expulsé. L'alinéa 2 de l'article 62 prévoit la même sanction à l'encontre du propriétaire lorsque, après acceptation de son locataire, il ne remplira pas son engagement de mettre un logement à sa disposition.

II. — *Pendant l'action en justice.* — Le propriétaire, immédiatement en cas de réponse négative, à l'expiration du délai d'un mois en cas de silence, assigne aux fins de nomination d'expert. La loi a donc, ici, imposé une expertise. Le juge saisi, quels que soient les éléments d'appréciation de la cause mis à sa disposition, doit nommer un expert. La pratique judiciaire, tant à raison de la multiplicité des affaires que de l'aspect souvent technique de certains points litigieux, a recours très souvent à l'expertise, mais c'est bien la première fois, à notre connaissance, qu'une loi lui impose cette mesure. Nous ne saisissons pas la raison profonde de cette disposition. Dans la plupart des cas, comme en matière d'échange d'appartements, une pareille mesure sera utile, mais pourquoi l'imposer dans tous les cas ? Elle pourra, très certainement, être parfois inutile, parfois insuffisante ; et le magistrat saisi qui ne sera aucunement tenu, cela va sans dire, de statuer selon l'avis exprimé par l'expert désigné, pourra, retrouvant sa liberté d'action, la formalité préalable de l'expertise remplie, ordonner le transport sur les lieux ou telle autre mesure d'information qu'il estimera utile et propre à l'éclairer dans l'affaire considérée.

L'expert ainsi désigné, qui pourra être saisi sur minute avant enregistrement, aura pour mission de visiter les locaux offerts et de dire s'ils remplissent toutes les conditions que nous avons énumérées. Il devra déposer son rapport dans la quinzaine du jour où il aura été saisi, sinon il sera de plein droit dessaisi et le juge devra pourvoir, par ordonnance, à son remplacement dans les quarante-huit heures. Cette règle destinée, évidemment, à accélérer les procédures, est d'ordre public et l'accord des parties ne pourrait, passé

le délai de quinzaine, autoriser l'expert à déposer un rapport tardif. Il faut en déduire que les parties, ou l'une des parties, devront présenter requête à fin de nomination d'un nouvel expert dans les délais impartis. Le juge qui devrait y procéder d'office ne sera pas en mesure de le faire, puisque, dans la plupart des cas, il ignorera à quelle date l'expert aura été saisi. Dans les quarante-huit heures qui suivent le dépôt du rapport, les parties en sont informées par le greffier, par lettre recommandée, avec accusé de réception, comportant convocation pour la plus prochaine audience utile.

III. — *Après la décision de justice.* — Une fois l'instance terminée et la décision rendue, si le propriétaire a perdu son procès, le résultat est clair, mais s'il a gagné, il pourra prendre, au moins si l'instance a duré plus d'un certain délai, un autre avantage sur son locataire. En effet, l'article 18 nous dit que le propriétaire doit indiquer à son locataire le délai « ... pendant lequel il peut être pris possession du local offert ».

Il importe, certainement, de déduire de ces termes que passé ce délai, il ne peut plus être pris possession du local offert, ou que, tout au moins, le propriétaire n'a plus à le tenir à la disposition de son locataire. Trois mois, donc, après l'acte extra-judiciaire, s'il s'agit d'un occupant, dans un délai peut-être moindre s'il s'agit d'un locataire, le propriétaire qui exerce le droit de reprise de l'article 18 sera déchargé de toute obligation en ce qui concerne le relogement de son locataire. Cette solution est confirmée par la sanction envisagée par l'article 62 à l'encontre du propriétaire lorsqu'il ne remet pas le local de remplacement, sanction qui ne joue qu'en cas d'acceptation du locataire ou de l'occupant.

C'est une sanction très dure contre le locataire qui résiste à tort, et c'est pour cela que nous indiquions, au début de nos explications, qu'au lieu de se buter parfois dans un parti-pris de résistance, il ferait mieux d'employer le mois de réflexion qui lui est donné à vérifier utilement les conditions remplies par le local de remplacement qui lui est offert, et de se contenter d'un relogement acceptable. Car, quel que soit le visible désir du législateur d'activer la prodédure afin de la voir terminée à l'expiration du délai pendant lequel il peut être pris possession du local offert, il faut compter avec les demandes de renvoi, les exceptions, les défaillances des experts, la longueur du délibéré, l'appel, et bien noter aussi que si l'on oblige le propriétaire à attendre le délai d'un mois ou la réponse de son locataire avant d'assigner, on ne l'oblige pas à assigner dès cette réponse ou l'expiration du délai, et que si l'expert peut être saisi sur minute et avant enregistrement, il n'est pas imposé de délai pour le saisir.

— Il faut examiner maintenant les sanctions prévues par l'article 60 contre le propriétaire qui, après avoir exercé le droit de reprise, n'occupe pas le logement repris. Ces sanctions sont communes aux articles 18, 19 et 20. Elles sont encourues, sur l'action du locataire ou de l'occupant évincé, par le propriétaire qui, sauf empêchement résultant de la force majeure ou d'un cas fortuit, n'aura pas occupé ou fait occuper l'immeuble repris par ceux des bénéficiaires pour le compte de qui il l'avait réclamé, et ce dans un délai

de trois mois à dater du départ du locataire ou de l'occupant et pendant une durée minimum de trois ans.

La jurisprudence intervenue sous l'empire de la législation antérieure est ici assez abondante (1). Précisons simplement que le propriétaire seul encourt les sanctions ; et que l'occupation par le bénéficiaire de la reprise doit se faire même si le locataire part de son plein gré pourvu que ce soit bien en suite de congé à fin de reprise, mais que le délai de trois mois ne commence, évidemment, à courir qu'à la date du congé si le départ du locataire est antérieur à cette date, ou au jour du départ si ce départ est postérieur au jour et terme du congé donné.

En ce qui concerne l'empêchement résultant de la force majeure ou d'un cas fortuit, il importe de poser, tout d'abord, que les deux expressions : cas fortuit et force majeure sont, de l'avis de la majorité des auteurs, des synonymes. Et, en effet, les rédacteurs du Code accolent, en général, les deux expressions ou semblent même les employer indifféremment l'une pour l'autre pour exprimer la même idée (2). Il est inutile d'entrer ici dans les subtilités des distinctions que l'on peut faire entre la force majeure et le cas fortuit, car, en effet, dans le cas qui nous occupe, le propriétaire sera libéré aussi bien par l'une que par l'autre, et l'un et l'autre peuvent, d'une façon générale, être déduits lorsque sont réunies les trois conditions suivantes : 1° Il faut que la non-occupation provienne d'une cause étrangère qui ne puisse être imputée au propriétaire ; 2° Il faut, de plus, qu'il s'agisse d'un événement qui échappe à toute prévision ; 3° Il faut, en outre, que le propriétaire ait été empêché d'occuper, les circonstances ayant opposé un obstacle insurmontable à son occupation (3).

Précisons aussi que les termes de la loi admettent deux infractions différentes du propriétaire, deux cas dans lesquels le locataire évincé pourra obtenir réparation : tout d'abord, si le bénéficiaire de la reprise n'a pas occupé au bout de trois mois, ensuite s'il n'a pas occupé pendant une durée minimum de trois ans. Il faut donc, semble-t-il, admettre, que, dans certains cas au moins, le locataire qui a déjà obtenu une condamnation pour non-occupation dans le délai de trois mois, puisse, par la suite, en obtenir une autre, pour non-occupation pendant la durée minimum de trois ans.

— Les sanctions prévues par l'article 60 sont diverses : la première est la déchéance du propriétaire de tout droit de reprise pour l'avenir, sanction sévère car les termes stricts de la loi conduisent à décider qu'un propriétaire qui sera frappé de cette déchéance à 20

---

(1) Cass. Comm. Sup. 22 Nov. 1928 : Sem. Jur. 1929, 114. — Contra : Cass. Comm. Sup. 13 Nov. 1930 : Sem. Jur. 1931, 253. — Cass. Comm. Sup. 17 Janv. 1929 : Rev. Loy. 1929, p. 496. — Comm. Sup. Cass., 9 Mai 1932, Rev. Loy. 1932, 729 ; 12 Déc. 1929, D. H. 1929, 54, etc... — Trib. Nantes, Réf. Loy. 23 Nov. 1950 : Gaz. Pal. 1951, 1, 95.

(2) Art. 855, 1302, 1722, 1730, 1769, 1772, 1773, 1784, 1882, 1929, 1934. 1954.

(3) Colin et Capitant : Droit civil 1932, p. 74, N° 81, T. 2.

ans, ne pourra plus exercer de reprise, même à 50 ans, mais sanction adoucie, si l'on peut dire, et limitée, car aucune publicité n'est prévue.

La deuxième sanction est une amende civile de 5.000 à 1 million de francs qui doit être prononcée d'office par le juge, en tout état de cause, soit sur l'action du locataire évincé, soit sur les poursuites du ministère public.

A côté de ces deux sanctions, qui ont les caractères de peines civiles, sont prévues deux ou plutôt trois autres sanctions instituées pour réparer le préjudice subi par le locataire évincé. Ce dernier pourra obtenir, tout d'abord, la réparation du préjudice matériel causé, ce qui n'est que l'application des principes de responsabilité ; ce préjudice sera celui effectivement subi du fait, par exemple, des frais de déménagement. Le locataire aura, de plus, le choix entre deux autres réparations. La première « en cas », dit la loi, « de non-occupation », c'est-à-dire lorsque le local est vide, soit qu'il n'ait pas encore été occupé par le bénéficiaire de la reprise, soit qu'il n'ait pas été reloué à un tiers. S'il ne choisit pas cette première réparation, le locataire évincé aura droit à une indemnité qui ne pourra être inférieure à une année de loyer du local précédemment occupé, ni supérieure à cinq années. Cette indemnité, comparée par certains à une peine privée (1), est donc forfaitaire et joue le rôle d'une sorte de supplément de dommages et intérêts, d'une sorte de « pretium doloris » si l'on peut ainsi s'exprimer, accordé au locataire qui ne veut pas ou ne peut pas être relogé dans les lieux repris indûment

Par. 2 : Reprise avec relogement dans certains cas

L'article 19 vient réglementer un droit de reprise dont nous dirons que, quoique étant moins largement accordé que le précédent, il est plus inquiétant, car le locataire n'est pas obligatoirement relogé.

C'est ce droit de reprise, avec celui de l'article 20, qui, au cours des débats parlementaires, a provoqué les plus violentes dicussions, et fait actuellement l'objet de plusieurs propositions de modification, de suspension ou d'abrogation pure et simple. En attendant, il est bien vivant et d'un exercice très fréquent depuis la mise en vigueur de la loi du 1er Septembre.

— Le propriétaire qui réunit les conditions de propriété et de nationalité telles que nous les avons examinées au paragraphe précédent peut, en faveur des mêmes personnes que nous avons énumérées, exercer ce droit de reprise. Précisons, tout de suite, qu'il doit choisir le local comme dans l'article 18, en respectant les prescriptions des articles 23 et 21, et qu'il exerce la reprise sous les sanctions des articles 60 et 66 étudiés au paragraphe précédent.

— Le propriétaire doit observer certaines formes : il doit prévenir le locataire ou occupant dans les délais d'usage du congé et au moins six mois à l'avance, par un acte extra-judiciaire qui doit,

(1) Grimaud et Givord : La loi sur les loyers, p. 144, N° 144.

à peine de la même nullité que celle que nous avons relevée sous l'article 18, indiquer, tout d'abord, le numéro de l'article, soit le 19, en vertu duquel est exercée la reprise, préciser, ensuite, la date et le mode l'acquisition de l'immeuble, faire connaître, enfin, le nom et l'adresse du propriétaire qui loge le bénéficiaire ainsi que l'emplacement et le nombre de pièces du local occupé par ce dernier. Le bénéficiaire de la reprise devra, de plus, dans le même délai et par acte extra-judiciaire, notifier à son propriétaire l'action qu'il exerce.

Ces formalités et ces mentions nous tracent le plan selon lequel nous allons étudier les conditions particulières mises à l'exercice de ce droit de reprise.

— En premier lieu, se pose la question de la date d'acquisition de l'immeuble dans lequel se trouve le local objet de la reprise, lorsque cette acquisition a eu lieu à titre onéreux.

Ecartons, en effet, en le posant, le cas d'une acquisition à titre gratuit. La loi ne prévoyant certaines conditions spéciales de recevabilité de la reprise relatives à la date d'acquisition de l'immeuble que lorsque cette acquisition a eu lieu à titre onéreux, il faut décider que l'acquéreur à titre gratuit pourra exercer le droit de reprise de l'article 19 quelle que soit la date d'acquisition. Mais qu'entend-on par acquisition à titre gratuit ? C'est, évidemment, le cas d'un immeuble acquis par succession ou par donation. Mais au cas de vente sur licitation ou de partage entre co-héritiers, l'immeuble est bien acquis après une succession, et pourtant le partage et la vente sont des actes à titre onéreux. La jurisprudence a décidé ici, sous l'empire de la législation antérieure, que l'acquéreur à titre de licitation n'était pas un acquéreur à titre onéreux (1). Il faut, en effet, semble-t-il, faire le raisonnement suivant : Avant le partage ou la licitation, le co-propriétaire l'étant à titre successoral, pouvait exercer la reprise sans condition de date d'acquisition de l'immeuble. A partir de la licitation ou du partage, il acquiert, rétroactivement au jour du décès, d'après l'article 883 du Code civil, la propriété de la totalité de l'immeuble. Il est donc censé avoir acquis la propriété de l'immeuble au jour du décès, par succession, et peut, à ce titre, exercer, ainsi qu'il pouvait le faire lorsqu'il n'était que co-propriétaire, le droit de reprise sans condition d'ancienneté.

La jurisprudence estimait, sous l'empire de la législation antérieure, que le propriétaire ayant acquis à titre gratuit devait justifier en outre, si son auteur qui ne pouvait transmettre plus de droits qu'il n'en avait lui-même, avait acquis à titre onéreux, que cette dernière acquisition eût bien été réalisée avant les dates prévues alors par la loi pour le droit de reprise de l'acquéreur à titre onéreux (2).

Les termes de l'article 19 semblent bien être à l'encontre de cette jurisprudence et l'interprétation littérale du texte conduit à n'exiger de conditions concernant la date d'acquisition que lorsque

---

(1) Cass. Comm. Sup. 1er Juin 1935 ; Rev. Loy. 1935, 777.
(2) Soc. 25 Nov. 1943, D. A. 1944. 23.

le propriétaire a réalisé cette acquisition à titre onéreux. Une décision récente est cependant venue continuer la jurisprudence antérieure en déclarant la reprise de l'article 19 irrecevable lorsqu'elle est faite par un propriétaire ayant acquis à la suite d'une donation par contrat de mariage, lorsque son donateur avait acquis à titre onéreux depuis moins de dix ans (1). Le juge estime, ici, que si l'on admettait la reprise dans ce cas, il serait possible, par deux actes successifs, de frauder la loi dont l'esprit est de ne permettre la reprise au propriétaire ayant acquis à titre gratuit que lorsque son auteur qui a acquis à titre onéreux l'a fait soit avant le 2 Septembre 1939, soit plus de 10 ans avant l'exercice du droit de reprise ; et qu'il y a lieu de considérer que l'emploi d'un moyen licite pour arriver à un résultat défendu par la loi ne peut être admis. Notre sentiment est, ici, que les termes stricts de l'article 19 ne permettent pas à l'interprète de rechercher l'intention hypothétique et non démontrée du législateur, ou l'esprit prétendu de la loi. C'est, en effet, ajouter au texte que d'exiger du propriétaire ayant acquis, à titre gratuit, une propriété ayant une ancienneté quelconque. D'autre part, l'argument tiré de la fraude ne peut être valable que si cette fraude est bien démontrée et si la donation n'avait été consentie que pour éluder les dispositions de l'article 19 et permettre une reprise anticipée, on se trouverait alors en présence d'une véritable opération frauduleuse viciée en elle-même ; mais l'argument qui consiste à parer à une possibilité éventuelle de fraude ne nous paraît pas pertinent.

— Lorsque, maintenant, cette acquisition a été réalisée à titre onéreux, l'article 19 pose des conditions d'ancienneté de cette acquisition. Il pose un principe et une exception.

— Le principe est que le droit de reprise ne peut être exercé que si l'acte d'acquisition a date certaine, ou bien avant le 2 Septembre 1939, ou bien plus de dix ans avant l'exercice de ce droit. Disons simplement ici que la date certaine est, en général, conférée à l'acte par son authenticité, la formalité de la transcription ne paraissant pas indispensable. Cette exigence du délai de 10 ans est manifestement inspirée par le souci d'éviter les spéculations sur les logements occupés.

— L'exception est que, néanmoins, le propriétaire d'un immeuble acquis depuis plus de quatre ans peut être autorisé par justice à exercer le droit de reprise s'il établit que son acquisition n'a été faite que pour se loger ou pour satisfaire un intérêt familial légitime à l'exclusion de toute idée de spéculation. Une difficulté est immédiatement suscitée ici par l'exigence d'une autorisation de justice Et, tout d'abord, dans quelle forme le propriétaire devra-t-il demander une telle autorisation ? Sera-ce sur requête ou sur citation ? L'autorisation fera-t-elle l'objet d'un acte de juridiction gracieuse ou contentieuse ? Il semble qu'une instance soit nécessaire dans laquelle le locataire ait été appelé comme partie (2).

---

(1) Trib. civ. Seine, Réf. Loy. 20-12-1950 : Gaz. Pal. 21 Mars 1951.
(2) Trib. Paix Paris, 15e arr., 2 Déc. 1948 : J.C.P., 48, II, 4632,

Ensuite, à quel moment doit être demandée cette autorisation ? Est-ce une question préjudicielle qui sera tranchée avant tout congé ou tout préavis à fin de reprise (1) ? Cette première opinion, basée sur les termes de l'article 10 qui indiquent que le propriétaire doit être « autorisé à exercer la reprise », exige donc deux procédures successives. Devra-t-on, seulement après le congé, demander une autorisation spéciale avant d'intenter l'action judiciaire en reprise (2) ? Cette deuxième opinion offre tous les inconvénients de la première. La seule solution pratique, rationnelle, et, nous dirons, conforme au texte, est celle qui permet au propriétaire de demander l'autorisation exigée en même temps qu'il exerce l'action en vue de la reprise (3). Il demandera donc cette autorisation dans sa citation, ou même par simples conclusions à l'audience si le débat est contradictoire, et il sera statué sur le tout par un même jugement.

C'est, en effet, ajouter à l'article 19, qui ne le prévoit pas expressément, que faire de cette autorisation une sorte de question préjudicielle, et quel besoin d'imposer des frais supplémentaires au propriétaire, et de compliquer des formalités qui le sont déjà suffisamment. Il suffit que cette autorisation soit accordée après un débat qui permette aux deux parties de faire valoir leurs arguments.

— Le propriétaire doit donc établir que son acquisition n'a été faite que pour se loger ou pour satisfaire un intérêt familial légitime à l'exclusion de toute idée de spéculation. Les juges du fond jouissent ici, d'après la formule employée par la loi, d'un très large pouvoir d'appréciation des circonstances de la cause. D'une façon très générale, ils ont estimé que les conditions exigées par la loi devaient se déduire de l'intention précise et démontrée du propriétaire au moment de son acquisition, sans exiger que celui-ci ne tire aucun avantage financier de son achat (4).

— En second lieu, le propriétaire qui veut reprendre doit justifier que le bénéficiaire de la reprise ne dispose pas d'une habitation correspondant à ses besoins normaux et à ceux des membres de sa famille vivant habituellement ou domiciliés avec lui. Le bénéficiaire et sa famille doivent donc être soit non logés, soit logés dans un local trop petit, soit logés dans un local trop grand. En dehors de ces cas évidents, d'autres motifs de reprise pourront être pris en considération, tels que des exigences professionnelles ou de santé. La jurisprudence est ici très variée (5). Il en ressort que, d'une façon générale, l'expression « besoins normaux » employée par la loi.

---

(1) Seine, 6 Déc. 1948 : R. L. 49, 76.

(2) Trib. civ. Seine, 31 Oct. 1949, Rec. Gaz. Pal. 1949, 2. 418.

(3) Trib. civ. d'Albi, 7 Juin 1950 : Bull. Docum., Min. Just. N° 2, p. 25-295, N° 6702.

(4) Trib. civ. Pontoise, 30 Juin 1950 : R. L. 1950, p. 751. — Trib. Paix Paris, 29 Juill. 1949, Rec. Gaz. Pal. 1949. 2. 320 ; Trib. Paix Poitiers (Nord), 19 Mai 1950 : Gaz. Pal. 12 Août 1950 ; Cour d'Appel de Montpellier : 28 Juin 1950. — Trib. civ. Lyon : 14 Mars 1950. Bull. Docum., Min. Just., 2, p. 25 (296 et 297).

(5) Cour d'Appel Montpellier : 28 Juin 1950 ; Trib. civ. Lille : 18 Juill. 1950 et 15-11-49 ; Trib. civ. Domfront : 9 Févr. 1950 ; Trib. Lyon : 8-2-49 ; 11-10-49 ; Trib. civ. Seine : 8-2-50 et 21-2-49 ; Trib. civ. Bordeaux : 23-11-49 : Bull. Docum., Min. Just. (2).

doit s'entendre en ce sens que l'habitation considérée doit correspondre à l'usage que le bénéficiaire de la reprise est en droit d'en attendre, tant au point de vue de l'habitat qu'au point de vue de ses besoins professionnels, de l'exercice de son travail, des exigences de sa santé, ou de la satisfaction de tout intérêt familial ou légitime, à l'exclusion des simples convenances personnelles.

Pour bien marquer les difficultés rencontrées ici, en pratique, dans l'interprétation de la notion de « besoins normaux », il suffit d'envisager deux cas particuliers, celui de l'enfant à marier et de la femme mariée.

Le premier cas est d'application courante. Ecartons, tout d'abord, ici, le cas de l'enfant marié qui vit avec son conjoint chez ses parents, en attendant de trouver un logement. Il ne paraît pas sérieusement discutable que l'ascendant propriétaire ne puisse exercer à son profit le droit de reprise de l'article 19. Plus délicate est la situation de l'enfant qui attend chez ses parents d'avoir un logement pour se marier. Bien que, dans cette éventualité, la stricte interprétation de la loi conduise certainement à refuser la reprise pour des besoins éventuels, alors qu'au moment du congé les bénéficiaires ont bien un logement correspondant à leurs besoins normaux, la majorité des décisions de justice estiment que si la seule éventualité du mariage d'un enfant du bailleur n'est pas suffisante pour justifier la reprise à son profit, le juge est cependant en droit de tenir compte d'un projet de mariage qui était imminent au moment de la notification du préavis de reprise et qui est effectif au moment où il statue.

Le deuxième cas envisagé est celui de la femme mariée, mais séparée de fait de son mari, qui, possédant une maison, veut exercer le droit de reprise pour se loger. Il faut supposer, évidemment, que cette femme mariée s'est séparée de son mari parce que, par exemple, à cause des brutalités de ce dernier, elle craignait pour sa vie ou celle de ses enfants. Faut-il autoriser cette femme, si les raisons de séparation sont bien vérifiées et sont une nécessité pour elle, à exercer la reprise ? Faut-il, en d'autres termes, décider que cette femme mariée n'a pas, dans le logement de son mari, une habitation correspondant à ses besoins normaux lorsqu'elle établit que les circonstances sont telles qu'elles lui font une nécessité de quitter ce logement ? Le Tribunal de la Seine s'est prononcé dans deux espèces différentes, pour la négative (1). Il résulte de la première décision que l'instance en divorce ou en séparation de corps, elle-même, ne portant pas atteinte à l'unité du domicile conjugal, une femme en instance de séparation de corps autorisée par mesure provisoire à avoir une résidence séparée de celle de son mari, ne peut bénéficier en cours d'instance, de la reprise de l'article 19, la question de savoir si elle dispose d'une habitation correspondant à ses besoins normaux, ne pouvant être appréciée qu'au résultat de l'instance en séparation de corps. La deuxième décision pose qu'aux termes de l'article 215 du Code civil, le choix de la résidence de la famille appartient au

(1) Trib. civ. Seine, 20 Mars 1950 : Gaz. Pal. 1950. 2. 99. — Trib. civ. Seine, 3 Janv. 1951 : Gaz. Pal. 11 Avril 1951.

mari, la femme étant obligée d'habiter avec lui et le mari étant tenu de la recevoir, et qu'aux termes du deuxième alinéa de ce même article, lorsque la résidence fixée par le mari présente pour la famille des dangers d'ordre physique ou moral, la femme peut, par exception, être autorisée à avoir une autre résidence fixee par le juge. De là, elle déduit que lorsqu'une femme mariée exerce l'action en reprise sous prétexte qu'elle a dû aller habiter chez son fils pour se dérober aux brutalités de son mari, elle doit être déboutée de cette action, faute par elle de justifier qu'elle a fait diligence pour être autorisée par justice à avoir une résidence distincte du domicile conjugal.

De ces deux décisions, il résulte qu'une femme mariée ne pourra exercer la reprise lorsque la vie commune est devenue impossible, que lorsqu'elle aura obtenu l'autorisation d'avoir une résidence séparée en vertu de l'alinéa 2 de l'article 215 du Code civil, ou lorsqu'elle aura fait prononcer par justice une décision de séparation de corps ou de divorce.

Ces décisions appellent, à notre avis, des réserves. On semble, en effet, faire de la résidence de la femme mariée une question préjudicielle dont n'a pas à connaître le juge des loyers et dont dépend la solution du litige. Mais ce n'est pas cela qu'examine le juge de la loi du 1er Septembre 1948, c'est le fait, pour la femme, de ne pas avoir, pour une raison ou pour une autre, de logement correspondant à ses besoins normaux. Et s'il résulte des circonstances de la cause que telle femme mariée, qui n'a pas d'autre logement, a dû, par nécessité et par exemple parce que sa vie et celle de ses enfants était en danger du fait des agissements de son mari, quitter le domicile conjugal, la question d'une entente frauduleuse des époux pour exercer le droit de reprise étant réservée, le juge n'examine pas où doit résider la femme en estimant qu'elle n'a pas de logement correspondant à ses besoins normaux et en lui reconnaissant le droit de reprise. Libre au mari de faire valoir, indépendamment de l'action en reprise, tous les droits qu'il tire de l'article 215 du Code civil. Permettre à la femme de tirer argument d'un jugement obtenu par elle en vertu du deuxième alinéa de l'article 215 du Code civil pour prouver qu'elle n'a plus, dans le logement de son mari, une habitation correspondant à ses besoins normaux, voilà qui est naturel, mais c'est retourner rigoureusement la question que de n'admettre que ses besoins normaux, en fait de logement, ne sont pas satisfaits, que si elle a obtenu l'autorisation de l'article 215. Et d'ailleurs, même lorsqu'elle aura obtenu cette autorisation, la femme mariée devra obligatoirement résider au lieu que lui aura assigné le juge, et on pourra, de nouveau, dire que le juge des loyers ne peut, en permettant le droit de reprise, fixer une nouvelle résidence à la femme. On peut en arriver, par cette curieuse logique, à exiger une sorte d'autorisation préalable d'exercer la reprise donnée par la juridiction compétente pour fixer la résidence de la femme mariée en vertu de l'alinéa 2 de l'article 215 du Code civil.

— En troisième lieu, le bénéficiaire du droit de reprise est tenu de mettre à la disposition du locataire ou de l'occupant dont il reprend le local, le logement qui, le cas échéant, pourrait être rendu

vacants par l'exercice de ce droit. Précisions bien ici, que le locataire ne peut rien exiger si le bénéficiaire n'a aucun logement, ou s'il habite chez ses parents et si aucun logement n'est ainsi rendu vacant. Ce n'est que lorsque le bénéficiaire est logé qu'il doit mettre son logement à la disposition du locataire. Dans ce dernier cas, ce bénéficiaire, s'il est lui-même locataire, doit notifier son action en reprise à son propriétaire, dans les mêmes délais que le préavis de reprise, par un acte extra-judiciaire lui indiquant à peine de nullité que s'il prétend s'opposer à la venue éventuelle du nouvel occupant, il doit, à peine de forclusion, saisir le juge dans un délai de quinze jours à dater de la notification, délai identique à celui dont nous avons signalé les inconvénients à propos de l'échange d'appartements. La loi ne précise pas contre qui il devra diriger son action en opposition, et bien qu'il soit souhaitable qu'il cite et son locataire et le futur occupant éventuel que l'on veut lui imposer, il faut décider que, étant donné qu'il n'a aucun lien de droit avec ce dernier, il lui suffit d'engager l'instance contre son propre locataire (1).

Le propriétaire ainsi prévenu et qui prétendra s'opposer à la venue dans son immeuble de ce nouveau locataire ou occupant, ne pourra le faire qu'en excipant de motifs sérieux et légitimes. Ces motifs peuvent être, évidemment, invoqués contre l'occupant qui pourra être jugé indésirable, mais peuvent-ils être tirés de la situation personnelle du propriétaire ? Il semble que oui, et il a été ainsi jugé que constituaient des motifs légitimes de s'opposer à la venue du locataire évincé, le fait que le local actuellement occupé par le bénéficiaire fût un local meublé dépendant d'une exploitation commerciale soumise comme telle à une réglementation particulière, étrangère aux dispositions de la loi du 1er Septembre 1948 (2), le fait que le bénéficiaire de la reprise occupât sans droit ni titre le local rendu vacant, notamment à la suite d'une réquisition venue à expiration (3), etc... Mais il ne faut pas aller si loin dans cette voie qu'on en arrive à reconnaître au propriétaire en droit de reprise en dehors des dispositions précises de la loi qui prévoit les différents cas de reprise. Il n'y a pas lieu, à notre avis, contrairement à une certaine jurisprudence (4), de décider que le désir du propriétaire, même s'il remplit les conditions, d'exercer le droit de reprise sur le local rendu vacant constitue un motif légitime d'opposition. En effet, le propriétaire sera toujours admis à exercer sur le nouvel occupant, comme il pouvait le faire sur l'ancien, l'un des droits de reprise à lui ouverts par la loi. Mais, considérer qu'il y a là un « motif sérieux et légitime » d'opposition, c'est éluder les dispositions de la loi, le propriétaire ne pouvant pas, par ce biais, bénéficier d'un droit plus énergique que s'il agissait directement en reprise contre l'occupant quel qu'il soit de son logement.

---

(1) Trib. Paix Paris, 15e, 16 Déc. 1948 : J.C.P., 49. IV. éd. G, p. 19.

(2) Trib. civ. Seine, 14-12-1948 : Rev. Loy. 1948, p. 151.

(3) Trib. civ. Lille, 14-2-1950 : Bull. Document., Minu. Just. (2), p. 29, N° 316.

(4) Trib. Paix Albert, 21 Sept. 1949 : J.C.P. 50, IV, éd. G, p. 19.

— Traditionnellement, les locaux professionnels ou mixtes ont toujours bénéficié d'une exemption en ce qui concerne leur reprise par le propriétaire. La loi du 1er Septembre 1948 n'a pas failli à cette tradition et décide dans son article 22 que le droit de reprise des articles 19 et 20 ne peut pas être exercé contre celui qui occupe un local dans lequel il exerce au vu et au su du propriétaire et avec son accord au moins tacite, sa profession. Nous n'avons pas à revenir ici sur le critère selon lequel le local sera considéré comme professionnel ; la question a été examinée dans notre deuxième partie, et la loi donne ici des précisions qui ne font que confirmer la jurisprudence en cette matière. Toutefois, cette prérogative n'est accordée aux locataires ou occupants professionnels que s'ils sont entrés dans les lieux antérieurement à la publication de la loi. L'alinéa 2 de l'article 22 précise, en effet, que l'exemption n'est pas applicable aux locataires ou occupants entrés dans les lieux postérieurement à la publication de la loi, qu'ils soient locataires ou occupants au moment où le droit de reprise est exercé. Les termes sont précis, peu importe la date où le locataire ou occupant a commencé à exercer sa profession, il bénéficiera du premier alinéa de l'article 22 s'il est entré dans les lieux antérieurement à la publication de la loi. Cette disposition se conçoit, car si les conventions originaires ne prévoient pas une location professionnelle, le propriétaire ne manquera pas d'interdire, en temps utile, l'exercice dans les lieux loués d'une profession à son locataire entré dans un logement à usage exclusif d'habitation avant la publication de la loi, ou de tirer argument du changement de destination des lieux pour obtenir une résiliation de bail ou une déchéance du maintien dans les lieux.

Nous avons vu le principe qui est le maintien dans les lieux. Nous examinons les exceptions à ce principequi sont les droits de reprise. Il importe, maintenant, ici, de faire intervenir l'exception à l'exception qui, sorte de deus ex machina, réalise, en quelque sorte, dans de nombreux cas, le retour au principe.

Dès le lendemain du vote de la loi du 1er Septembre 1948, de nombreuses propositions et lois et propositions de résolution ont été déposées sur le Bureau de l'Assemblée Nationale. Les unes tendaient à modifier ou à compléter en les limitant les droits de reprise, les autres demandaient qu'il fût sursis aux expulsions.

Tous ces projets ont enfin abouti, au grand soulagement des occupants qui avaient réussi, aidés par l'Administration, à se maintenir en fait dans les lieux dont une décision de justice les avait expulsés.

La loi du 1er Décembre 1951 est intervenue, et s'intitule : Loi tendant à permettre, à titre provisoire, de surseoir aux expulsions de certains occupants de bonne foi.

Cette loi n'est donc pas une modification de la réglementation du droit de reprise. Le législateur de 1951 ne renie pas celui de 1948. Il se contente, prenant en cela exemple sur une pratique législative bien établie en cette matière, d'instituer des mesures provisoires, en principe, qui ont pour effet de paralyser certaines dispositions de la loi du 1er Septembre 1948. Mais, sauf en ce qui concerne

certaines situations particulièrement pressantes et impératives, il n'est pas tranchant, et abandonne aux Tribunaux le soin de prendre les mesures nécessaires.

Le législateur fait confiance au juge des référés qu'il charge non seulement de paralyser l'exécution des décisions des juges de paix, Tribunaux inférieurs et Cours d'Appel, mais aussi de régler les modalités d'application de la nouvelle loi, en lui donnant d'assez vagues directives.

Et si l'on pense aux pouvoirs ainsi donnés à ce juge par la loi, il faut bien convenir, ainsi que l'a si opportunément et spirituellement relevé M. le Président Jean Mazeaud en proposant comme sujet de l'épreuve de culture générale à l'examen professonnel d'entrée dans la magistrature : « Le colloque d'un lieutenant général du Châtelet de Paris et du Président de Belleyme sur le rôle du juge des Référés au lendemain de la publication de la loi du 1er Décembre 1951 », qu'est bien curieuse la destinée de ce magistrat « ... créé pour faciliter l'exécution rapide des contrats et des décisions de justice, et qui se trouve chargé aujourd'hui de paralyser les uns et les autres » (1).

L'article 1er de la loi dispose, en effet, qu'à titre transitoire et jusqu'au 1er Juillet 1952, le juge des référés de la situation de l'immeuble peut, par dérogation aux dispositions de l'article 1244 du Code civil, accorder des délais renouvelables excédant une année aux occupants dont l'expulsion aura été ordonnée en application de l'article 4 de la loi du 28 Mars 1947, de l'article 4 de la loi du 30 Juillet 1947 modifiée par la loi du 2 Décembre 1947, et des articles 19 et 20 de la loi du 1er Septembre 1948.

Par la référence faite aux textes de 1947, la loi désigne les dispositions antérieures, aujourd'hui abrogées, qui permettaient le droit de reprise. Les occupants évincés en vertu de ces dispositions sont, en effet, en principe exclus du bénéfice du maintien dans les lieux par l'article 10, 1er, de la loi du 1er Septembre 1948 étudié dans notre première partie.

Le deuxième alinéa de l'article 1er de la loi du 1er Décembre 1951 continue en indiquant qu'il sera tenu compte, pour l'octroi de ces délais, des situations respectives du propriétaire et de l'occupant, notamment en ce qui concerne l'âge, l'état de santé, la qualité de sinistré par fait de guerre, la situation de famille ou de fortune de chacun d'eux, ainsi que les diligences que l'occupant justifiera avoir faites en vue de son relogement.

On remarquera ici que la loi qui ne prévoit pas de délais pour les occupants de bonne foi évincés en vertu de l'article 18, certainement parce que ces derniers sont, en principe, relogés, en prévoit, par contre, sans exception, pour ceux évincés en vertu de l'article 19 qui prévoit pourtant leur relogement dans certains cas dans le logement occupé par le propriétaire. Il est vrai qu'alors, le juge des référés aura toute faculté pour apprécier.

---

(1) Pouvoir judiciaire N° 63 de Janvier 1952 : Le Juge de l'Inexécution.

L'article 2 de la loi, véritable disposition moratoire en faveur de certains débiteurs privilégiés, vient disposer qu'aucune expulsion, à l'exception de celles ordonnées en application de l'article 18 de la loi du 1er Septembre 1948, ne pourra être exécutée à l'encontre des familles occupantes de bonne foi dont le chef ou l'enfant soutien de famille appartient à une unité stationnée sur les théâtres d'opérations d'Extrême-Orient (Indochine et Corée).

Notons que l'exclusion des expulsions ordonnées en application de l'article 18 est ici assez rigoureuse, car, ainsi que nous l'avons vu au paragraphe précédent, les occupants ainsi expulsés, s'ils ont résisté à la demande de leur propriétaire, peuvent très bien, semble-t-il, ne pas être relogés.

La notion de bonne foi envisagée par l'article 2 et qui domine, d'ailleurs, toute la matière, doit être prise ici dans le cadre de la loi du 1er Septembre 1948. Le jugement d'expulsion paralysé est celui qui expulse les occupants pour des motifs donnés par la loi, autres que ceux tirés de la mauvaise foi telle qu'elle se déduit des dispositions légales.

Par. 3 : Reprise des propriétaires privilégiés

L'article 20 de la loi accorde un droit de reprise à certaines catégories de propriétaires limitativement énumérées.

Avant d'examiner dans le détail ces différents bénéficiaires, voyons quelles sont les conditions générales imposées à toutes les personnes visées ici.

Le propriétaire doit être de nationalité française et remplir ou respecter les conditions imposées par les articles 21, 22 et 23 de la loi. Il doit, d'autre part, prévenir le locataire ou occupant dont il se propose de reprendre le logement, suivant les usages locaux et au moins six mois à l'avance, par acte extra-judiciaire comme dans le cas de l'article 19. Dans l'acte de préavis, il doit indiquer, à peine de nullité, que le droit de reprise est exercé en vertu de l'article 20, préciser la catégorie dans laquelle il se trouve, fournir toutes indications utiles permettant au locataire de vérifier le bien-fondé de la demande. Le juge doit, d'autre part, toujours apprécier les contestations qui lui sont soumises au jour de la signification de l'acte extra-judiciaire.

Le propriétaire ne doit pas, non plus, être propriétaire, dans la même agglomération, d'un autre local libre de tout locataire ou occupant et correspondant à ses besoins et à ceux de sa famille.

En employant le mot agglomération, le législateur n'a visé aucune division administrative, et a bien entendu ainsi laisser la question à l'entière appréciation du juge, suivant les circonstances de fait dans le lieu où est exercée la reprise.

Mais les deux circonstances qui caractérisent ce droit de reprise sont, tout d'abord, le fait qu'aucune ancienneté dans la possession de l'immeuble n'est exigée, et ensuite la considération du privilège qui fait que le propriétaire ne peut exercer l'action que pour lui-même.

Aucune ancienneté de l'acquisition de la maison n'est exigée, mais cela veut-il dire que les bénéficiaires de l'article 20 peuvent exercer un droit de reprise sur un immeuble acquis postérieurement aux événements qui leur ont donné l'une des qualités indiquées dans ce texte ? Statuant sur l'application de l'article 4 de la loi du 30 Juillet 1947, la Cour de Cassation a jugé que « ce texte qui, prévoyant un droit de reprise exceptionnel, comporte une interprétation restrictive, doit être entendu en ce sens que le retraité qui en revendique l'application, doit remplir, au moment de son admission à la retraite, la condition que ce texte indique, c'est-à-dire être à ce moment propriétaire de l'immeuble sur lequel il veut exercer son droit de reprise » (1).

Pour l'application de l'article 20 de la loi du 1er Septembre 1948, une réponse ministérielle à une question écrite opine en ce sens (2), mais la jurisprudence est à nouveau divisée. Certaines décisions estiment que, étant donnée l'intention presque certaine du législateur qui ressort des débats parlementaires d'accorder ce droit de reprise quelle que soit la date d'acquisition de l'immeuble, il n'y a pas lieu d'exiger que le droit de propriété du bénéficiaire privilégié sur l'immeuble repris soit antérieur à l'événement qui crée ce privilège (3).

D'autres décisions estiment. et nous sommes de cet avis, qu'en exposant dans l'article 20 que « le droit au maintien dans les lieux n'est pas opposable au propriétaire qui veut reprendre son immeuble pour l'habiter lui-même, lorsqu'il appartient à l'une des catégories suivantes... », le législateur a voulu que la date d'acquisition de l'immeuble fût antérieure aux faits qu'il a voulu prendre en considération pour faire échec aux dispositions générales sur le droit de maintien dans les lieux ; et telle est la seule interprétation que permet l'analyse de l'article 20. le praticien ne devant pas rechercher l'intention du législateur dans les travaux préparatoires, lorsque la loi s'exprime clairement (4).

Le droit de reprise est, d'autre part, accordé au seul propriétaire qui doit reprendre pour habiter lui-même. Les termes de la loi sont clairs. Quelques décisions ont cependant voulu autoriser les personnes privilégiées à exercer la reprise sur un local appartenant à leur conjoint, et on essaie de fonder cela, d'une part sur l'unité légale de domicile et de cohabitation (à condition toutefois que les deux conjoints vivent effectivement ensemble) qui doit justifier en équité le droit pour chacun des époux de reprendre l'immeuble appartenant à l'autre. d'autre part, s'il y a communauté, sur le pouvoir d'administration du mari et sur le droit d'usufruit de la communauté sur les biens propres des époux.

---

(1) Com. Soc. 1er Avril 1949 : J.C.P. 49-II-4922.

(2) Gaz. Pal. 30 Nov. 1948.

(3) Trib. Paix Nice. 1er Oct. 1949 : Rec. Gaz. Pal. 1949. 2. 335. — Trib. civ. Metz, 26 Janvier 1950 ; Trib. civ. Saint-Malo, 10 Mai 1950 : Bull. Docum. Min. Jur., Nos 381 et 382, p. 45.

(4) Trib. civ. Seine, 10 Nov. 1948 : Rec. Gaz. Pal. 1948. 2. 231. — Trib. correct. Metz, 22 Août 1949 ; Trib. correct. de Mulhouse, 13 Déc. 1949 : Bull. Docm. Min. Jur., Nos 379 et 380, p. 45.

Il semble cependant, ici, que l'interprétation stricte de la loi qui s'impose, ne permette pas une telle extension. Et pourtant il faut bien noter que l'on décide, en général, que l'usufruitier peut exercer le droit de reprise, et, dans l'hypothèse d'un immeuble appartenant en propre à la femme, le mari chef de la communauté exerce le droit d'usufruit de cette dernière lorsqu'il prétend exercer le droit de reprise sur le propre de sa femme. De même, sous le régime dotal, le mari pourrait donc exercer le droit de reprise sur les biens dotaux de sa femme. Mais alors la situation sera différente selon le régime matrimonial adopté par les conjoints, ce qui est pour le moins étrange. Et surtout, en fait et en droit, l'usufruit résultant du régime matrimonial adopté par les époux présente des caractères particuliers qui le différencient, croyons-nous, essentiellement, des usufruits ordinaires.

Les bénéficiaires privilégiés de l'article 20 sont classés en quatre catégories qui forment le résidu de la longue liste de cas privilégiés qu'avait d'abord dressée l'Assemblée Nationale. Il est à noter ici que le nombre des cas privilégiés a été réduit pour ne pas multiplier les évictions, et que, d'autre part, l'excès contraire a été évité et la proposition rejetée d'exclure la reprise quand l'occupant fait partie lui-même d'une des catégories privilégiées quant à la reprise (1).

— La première catégorie comprend les fonctionnaires, agents, ouvriers, employés, ayant effectivement occupé pendant deux années consécutives le logement mis à leur disposition par l'Administration ou l'entreprise dont ils dépendent, justifiant, soit : a) avoir été ou être mis à la retraite pour toute autre cause qu'une sanction disciplinaire ; b) avoir cessé ou cesser leur fonction pour une cause indépendante de leur volonté.

— Dans la deuxième catégorie sont rangés les Français ayant exercé leurs fonctions ou leur activité professionnelle hors de la France métropolitaine pendant cinq ans au moins et rejoignant la Métropole : ce délai ne sera pas imposé au propriétaire qui rejoint la Métropole pour un cas grave et indépendant de sa volonté.

La discussion s'instaure ici sur la signification du participe présent « rejoignant » employé par le législateur. De nombreuses décisions (2) estiment, en effet, que « rejoignant » ne saurait être interprété au sens large d'« ayant rejoint » et qu'en employant le premier terme, le législateur a bien entendu écarter du droit de reprise de l'article 20 ceux qui avaient déjà rejoint la Métropole avant la promulgation de la loi. Prenant toujours comme critère l'interprétation stricte et littérale d'un texte d'ordre public, le juge semble cependant ici vouloir surtout écarter de la liste des propriétaires ceux qui sont rapatriés depuis très longtemps.

— Sont énumérés dans une troisième catégorie, d'une part les sinistrés, réfugiés, prisonniers ou déportés ayant perdu l'usage de leur habitation, et, d'autre part, les locataires ou occupants évincés en application de l'article 19 et du présent article.

---

(1) J. Off. Ass. Nat., p. 6247.
(2) Trib. civ. Seine, 10 Nov. 1948, D. 1948, 578.

— Enfin, une quatrième catégorie englobe les personnes qui occupent des locaux ayant fait l'objet d'une interdiction d'habiter prononcée en application de l'article 12 de la loi du 15 Février 1902 modifiée, soit d'un arrêté de péril prescrivant, en vertu des articles 3 et 6 de la loi du 21 Juin 1898, la réparation ou la démolition de l'immeuble menaçant ruine dans lequel ils sont situés ou qui occupent des locaux situés dans des immeubles acquis ou expropriés à la suite d'une déclaration d'utilité publique. Il s'agit ici des occupants évincés des locaux que nous avons déjà définis dans le chapitre III de notre première partie, aux paragraphes 6 et 7 de la Section I.

Les sanctions prévues, le cas échéant, à l'encontre des propriétaires privilégiés, sont les mêmes que celles prévues contre le propriétaire bénéficiaire de l'article 19. Ajoutons, de plus, que l'article 61 rend passible des sanctions de l'article 60 le propriétaire privilégié qui exerce la reprise bien qu'il soit propriétaire, dans la même agglomération, d'un autre local libre de tout locataire ou occupant et correspondant à ses besoins et à ceux de sa famille.

Par. 4 : Reprise du propriétaire sinistré

Les alinéas 5 et 6 de l'article 70 accordent au propriétaire sinistré un droit de priorité à l'encontre des locataires ou occupants au moment du sinistre dont les baux ou le maintien dans les lieux sont reportés sur les immeubles reconstruits, en vertu des quatre premiers alinéas de l'artice 70.

D'une part, en effet, le propriétaire sinistré immobilièrement qui justifie d'un motif légitime pour habiter lui-même l'un des locaux réparés ou reconstruits ou pour le faire habiter par un conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, peut mettre en échec les dispositions sur le report des baux et des droits d'occupation, c'est-à-dire le maintien dans les lieux éventuel sur les locaux reconstruits de ses locataires ou occupants chassés par le sinistre.

D'autre part et de même, le propriétaire sinistée dont l'immeuble loué et aussi l'habitation personnelle ont été détruites et qui en reconstruit une a utre de même importance que celle qu'il habitait en transférant sur celle-ci les indemnités de dommages de guerre afférentes et à son habitation personnelle primitive et à son immeuble loué détruit, peut faire échec ainsi au retour dans leurs locaux qui ne seront pas reconstruits des anciens locataires ou occupants.

Il faut remarquer ici qu'aucune condition de nationalité n'est exigée de ce propriétaire.

On peut, semble-t-il, voir dans ce droit de priorité, un moyen pour le propriétaire de faire échec à un maintien dans les lieux qui pourrait lui être éventuellement opposé selon la volonté de l'ancien occupant.

SECTION II

MOYENS RÉSULTANT DU MODE DE JOUISSANCE OU DE LA SITUATION PARTICULIÈRE DU PRENEUR

Par. 1 : Reprise sur les personnes morales

Si l'on peut considérer, relativement au droit de reprise, le bailleur d'un local occupé par une personne morale, comme un propriétaire privilégié par le fait même qu'il loge une telle personne, il faut bien admettre que la situation particulière de la personne morale la met en état d'infériorité. Mais si elle ne peut se reloger le mal sera évidemment moindre que pour une famille de personnes physiques.

L'article 8, in fine, décide donc que le maintien dans les lieux ne sera en aucun cas opposable pour les personnes morales au propriétaire de nationalité française qui veut habiter pour lui-même son immeuble ou le faire habiter par son conjoint, ses ascendants ou descendants, ou par ceux de son conjoint.

Nulle autre condition à ce très large droit de reprise que celle relative à la nationalité. et celle qu'il doit être exercé en vue du logement de personnes déterminées.

Par. 2 : Non-occupation

La jurisprudence antérieure à la loi du 1er Septembre 1948 décidait déjà que le maintien dans les lieux était subordonné à une occupation effective des lieux loués. Et par occupation effective, l'on entendait une occupation réelle, suffisante, utile et non équivoque (1).

Réaliser une occupation effective de tous les locaux susceptibles de loger des personnes, tel a été le but du législateur en donnant ici au propriétaire le moyen de mettre fin au maintien dans les lieux de ceux qui n'occupent pas dans les conditions fixées par l'article 10, alinéa 3°.

Quis ? La première phrase du texte énumère les personnes qui doivent occuper : ce sont les personnes définies aux articles 4, 5, 6, 7 et 8 de la loi, ou les personnes qui vivaient habituellement avec elles et qui sont. soit membres de leur famille. soit à leur charge, et que nous avons examinées avec l'article 5 dans notre première partie.

Quomodo ? L'occupation doit être, tout d'abord. effective, c'est-à-dire réelle, ce qui exclut un simple maintien en place des meubles garnissant l'appartement ou une sous-location totale qui prive le locataire de la qualité même d'occupant, sous réserve de l'article 24 de la loi (2).

---

(1) Soc. 2 Janv. 1947, Rev. Loy, 1947, 135.
(2) Paris, 20 Mars 1947.

L'occupation doit avoir aussi duré un certain temps. La deuxième phrase du texte précise que l'occupation doit avoir duré huit mois au cours d'une année de location, à moins que la profession, la fonction de l'occupant ou tout autre motif légitime ne justifie une occupation d'une durée moindre.

Précisons, tout d'abord, qu'un défaut absolu d'occupation est évidemment exclusif du droit au maintien.

En ce qui concerne le défaut relatif d'occupation prévu expressément par la loi, il est envisagé au cours d'une année de location, et ne doit donc pas avoir duré, pendant cette période, plus de quatre mois. Plusieurs questions se posent alors ici.

— Et tout d'abord, quel est le point de départ de l'année de location ? C'est, très certainement, le jour où le locataire est entré dans les lieux et a commencé à payer un loyer ; c'est ce jour-là qui est pour le bailleur et le preneur, le début de « l'année de location ». Ceci pour le preneur entré dans les lieux après le 1er Septembre 1948, car on ne peut, semble-t-il, tenir compte de l'occupation antérieure à la loi, étant donné que la législation antérieure ne contenait pas l'obligation d'occuper huit mois pas an, et que la loi ne saurait avoir d'effet rétroactif. Pour les locataires antérieurs au 1er Septembre 1948, l'année de location semble donc devoir commencer au jour d'application de la loi.

— Ensuite, comment doivent être remplis ces huit mois d'occupation ? Il faut remarquer que la loi n'exige pas qu'ils soient consécutifs. Ce dernier mot, qui figurait dans le texte proposé par la commission, a même été supprimé par l'Assemblée Nationale. Il faudra donc, pour un nouveau locataire, attendre l'expiration d'une année entière pour apprécier la durée de son occupation. Notons cependant que de nombreuses décisions consacrent une solution traditionnelle et pratique en estimant que la durée de l'occupation doit s'apprécier au cours de l'année qui a précédé la date pour laquelle le congé a été donné (2).

Cette durée minima d'occupation au cours d'une année de location n'est pas exigée lorsque l'occupant justifie d'un motif légitime, et la loi donne comme exemple d'un tel motif, la profession ou la fonction. Comme autre motif, on peut donner l'état de santé, à l'exclusion comme toujours de simples convenances personnelles.

Une discussion jurisprudentielle s'est instaurée ici sur la question de savoir si le motif légitime peut excuser une inoccupation supérieure à huit mois, mais ne peut excuser un défaut total d'occupation, ou si, au contraire, il faut admettre que le motif légitime excuse une inoccupation totale.

A l'appui de la deuxième thèse, les décisions qui la consacrent font appel au bon sens, à l'intention du législateur et au fait que

---

(1) J. O., Déb. Ass. Nat. 1948, p. 709.

(2) Trib. civ. Seine, Réf. Loyers, 2 Mai 1950 : J.C.P., 50, IV, éd. G, p. 151.

la loi ne précise pas quelle est la durée minima d'occupation qui doit être exigée du locataire lorsqu'il justifie d'un motif légitime (1).

Les partisans de la première thèse font une interprétation littérale du texte, et considèrent que durée moindre ne signifie pas absence de durée, mais simplement : durée inférieure à huit mois au cours d'une année de location (2).

Quoi qu'il soit difficile d'éluder l'interprétation stricte et littérale du texte, il faut bien convenir, avec une des décisions précitées, qu'il est assez déraisonnable de faire dépendre le droit au maintien de la simple apparition du locataire une fois par an à son domicile dont il « ouvre la porte, dépasse le seuil et ressort immédiatement... ».

Par. 3 : Pluralité d'habitations

Toujours dans le but de procurer un logement à ceux qui n'en ont pas, l'article 10, troisième alinéa, donne au propriétaire le moyen de mettre fin au maintien dans les lieux des personnes qui ont plusieurs habitations, sauf pour celle constituant leur principal établissement à moins qu'elles ne justifient que leur fonction ou leur profession les y oblige.

Cette disposition ferait double emploi avec la précédente si les membres de la famille et les personnes à charge étaient ici visées, car il est impossible d'habiter huit mois par an deux habitations distinctes.

Notons que le terme « habitations » employé fait que le texte ne concerne pas les locaux professionnels.

On peut, d'autre part, citer comme exemple de profession qui oblige à avoir deux habitations, un commerce saisonnier qui s'exerce l'été dans une commune de montagne et l'hiver dans une autre près de la mer.

Par. 4 : Occupation insuffisante

Ici encore, le législateur a voulu remédier à la crise du logement, son intention étant de faire occuper suffisamment tous les appartements existant en France. Et, ainsi que nous le mentionnions incidemment dans notre première partie en étudiant le maintien dans les lieux des sous-locataires, il ne procède pas par voie d'autorité, ce qui est évidemment pratiquement impossible, mais il met à la disposition du propriétaire considéré comme juge intéressé de la situation, le moyen de faire cesser le maintien dans les lieux du locataire qui occupe insuffisamment. Et nous allons voir de quelle manière assez complexe a été organisée la chose de façon à permettre au propriétaire de réaliser une occupation suffisante des locaux

---

(1) Trib. civ. Seine, 24 Janv. 1950 : Gaz. Pal. 1950, 1, T. V° Bail, n° 683. — Trib. civ. Lyon, 8 Nov. 1949 : J.C.P. 1950, 0V, 68. — Trib. Paix Nantes (8e Canton) : 6 Avril 1951, Gaz. Pal. 12 Mai 1951.

(2) Cour d'Appel Paris, 13 Juin 1950 : Gaz. Pal. 2 Sept. 1950. — Trib. Paix Montpellier, 21 Février 1949 : J.C.P. 1949, IV, 102.

tout en sauvegardant le droit au maintien dans les lieux de l'occupant.

De toutes manières, s'engage une sorte de lutte correcte entre le bailleur et le preneur.

Après avoir délimité le champ d'application particulier de l'article 10, 7°, et examiné les personnes dont l'occupation est prise en considération, nous verrons donc, tout d'abord, ce que devra faire le propriétaire pour mettre fin au maintien dans les lieux ; nous verrons ensuite ce que pourra opposer le locataire pour faire échec à l'action de son bailleur.

— La loi parle des personnes qui dans les communes visées aux articles 2 et 18 de l'Ordonnance du 11 Octobre 1945 ne remplissent pas les conditions d'occupation suffisante fixées en application de l'article 3 de ladite Ordonnance.

L'article 2 parle des communes où a été créé par arrêté un service municipal du logement, l'article 18 de celles où un arrêté a décidé la perception d'une taxe de compensation annuelle sur les logements insuffisamment occupés. Une seule de ces conditions : taxe de compensation ou service municipal du logement suffit, d'ailleurs, pour que l'article 10, 7°, soit applicable (1).

Les conditions d'occupation suffisante sont définies par le décret du 16 Janvier 1947 pris en application de l'article 3 de l'Ordonnance du 11 Octobre 1945, qui considère comme insuffisamment occupés les locaux comportant un nombre de pièces principales d'habitation supérieur à celui des personnes qui y ont effectivement leur résidence principale, augmenté d'une unité pour chacune des deux premières personnes. Ce même décret prévoit, d'ailleurs, que les conditions minima d'occupation pourront être modifiées dans certaines villes par un arrêté ministériel auquel il faudra alors se reporter.

Par pièces principales le décret du 16 Janvier 1947 entend les pièces d'habitation proprement dites, à l'exclusion des pièces professionnelles, annexes ou autres.

En ce qui concerne les personnes dont l'occupation peut seulement être prise en considération, le troisième alinéa de l'article 10, 7°, en donne l'énumération suivante : l'occupant et son conjoint. leurs parents et alliés, les personnes à leur charge que nous avons déterminées en examinant l'article 5, les personnes à leur service et affiliées de ce chef à une Caisse d'Assurances sociales et de compensation d'allocations familiales, les personnes titulaires d'un contrat régulier de sous-location que nous avons envisagées dans notre première partie en étudiant les sous-locations et que nous envisagerons à nouveau sous un nouvel aspect en examinant les possibilités données au locataire ou occupant de faire échec à l'action du propriétaire.

— Que doit faire maintenant le propriétaire qui entend faire cesser le maintien dans les lieux de son locataire qu'il estime occuper insuffisamment le logement loué. Cette matière, ainsi que les délais et facilités accordés aux occupants, ont été réglementés et modifiés

(1) Trib. civ. Prades, 3 Juin 1949 : Gaz. Pal. 28 Juin 1949. — Trib. civ Saint-Nazaire, 10 Juill. 1950 : J.C.P., 50, IV, éd. G, p. 134.

par la loi du 16 Juillet 1949 qui s'est incorporée aux articles 10, 7° et 79. Voyons donc le régime actuel. Le propriétaire doit donner au preneur un congé en application de l'article 10, 7°, congé dans lequel il reproduit, à peine de nullité, les dispositions de cet article ainsi que celles de l'article 79 relatives à l'échange. Ce congé sera toujours nécessaire si le propriétaire entend se prévaloir de l'occupation insuffisante, même si un précédent congé avait été donné à l'occupant, ce dernier devant être mis en demeure de rendre son occupation suffisante.

— Le preneur qui reçoit ce congé est ainsi informé du risque qu'il court et des possibilités qu'il a d'y échapper. Un délai de six mois lui est donné, à partir de la signification du congé, pour remplir les conditions d'occupation suffisante. Il devra donc immédiatement examiner la situation et recourir à l'une des solutions suivantes, mise à part toute idée de fraude :

— Il peut, tout d'abord, en se mariant ou de toute autre manière, augmenter le nombre des occupants légaux, précédemment énumérés, du logement.

— Il peut, ensuite, échanger son logement dans les termes de l'article 79.

— Il peut, enfin, sous-louer une pièce de son logement, mais seulement si cette sous-location lui permet, soit à elle seule, soit jointe à l'un des autres moyens mis à sa disposition, de rendre ce logement suffisamment occupé. Cette sous-location devra être réalisée par lui dans les deux mois à partir de la signification du congé, car il devra, à l'expiration du délai de six mois, sous-louer depuis au moins quatre mois. Ces dispositions concernant la sous-location d'une pièce résultent du rapprochement de l'article 10, 7° et de l'article 78. Ce dernier article permet, en effet, d'une façon générale, au seul locataire principal, de sous-louer une pièce lorsque le local loué comporte plus d'une pièce. Il permet de plus au simple occupant maintenu dans les lieux de sous-louer une pièce, mais seulement dans les conditions prévues à l'article 10, 7°, c'est-à-dire tout autant que cela lui permet de rendre son logement suffisamment occupé. D'autre part, comme l'alinéa 2 de l'article 10, 7°, exige que l'occupant sous-loue régulièrement cette pièce depuis au moins quatre mois à l'expiration du délai de six mois donné par le congé, il en résulte qu'il aura deux mois à dater de la signification de ce congé pour réaliser la sous-location.

Signalons en terminant que si le nombre des occupants diminue par suite du mariage ou du décès de l'un d'eux, il ne sera tenu compte de cette diminution qu'à l'expiration d'un délai d'un an à dater de ce décès ou de ce mariage (art. 10, 7°, alinéa 2 in fine).

Par. 5 : Occupants qui possèdent un autre local ou peuvent exercer un droit de reprise

L'article 10, 9° donne au propriétaire le moyen de faire cesser le maintien dans les lieux des occupants qui ont à leur disposition ou peuvent recouvrer en exerçant leur droit de reprise un autre local

répondant à leurs besoins et à ceux des personnes membres de leur famille ou à leur charge qui vivaient habituellement avec elles depuis plus de six mois.

On préfère ici le propriétaire à l'occupant lorsque ce dernier a la possibilité de se loger ailleurs. Il est évident que le propriétaire devra prouver les faits allégués à l'appui de son action, c'est-à-dire établir que l'occupant a un autre local à sa disposition ou peut s'en procurer un en exerçant son droit de reprise.

Par droit de reprise, on entend celui défini par la loi. Cette disposition figurait déjà en substance dans la loi du 1er Avril 1926 et la jurisprudence est ici assez abondante. Elle décide, d'une façon générale, que peu importe la nature du local à la disposition de l'occupant, pourvu qu'il soit, en son entier ou en partie, déjà aménagé comme logement et qu'il corresponde aux besoins des personnes qui ont à y loger légalement (1).

L'alinéa 2 de l'article 10, 9° prévoit que lorsque l'occupant pourra justifier d'une instance régulièrement engagée dans la quinzaine de la contestation du droit au maintien dans les lieux et suivie, il ne sera contraint de quitter les lieux que lorsqu'il pourra prendre effectivement possession dudit local. Cette dernière disposition résulte d'un rectificatif à l'article 10, 9°, paru au Journal Officiel du 10 Septembre 1948. La valeur de ce rectificatif ne semble pas sérieusement contestable, car il n'est pas un moyen de faire passer dans un texte de loi une disposition qui n'y était pas primitivement insérée. Le texte avait, en effet, bien été voté dans la teneur résultant de ce rectificatif qui paraît donc bien n'être ici que la réparation d'une omission matérielle.

SECTION III

MOYENS TENANT A L'OBJET DE LA LOCATION

Par. 1 : Pour reconstruire ou surélever

Dans ce paragraphe et les deux suivants nous envisageons les moyens donnés au propriétaire de mettre fin au maintien dans les lieux de certains occupants pour construire de nouveaux logements, augmenter la surface habitable, améliorer les conditions de confort. Loger ceux qui ne le sont pas, et loger mieux ceux qui le sont, tel est un des buts principaux du législateur qui se traduit par ces moyens qu'il faut souhaiter voir employer souvent, réglementés dans les articles 11, 12, 13 et 59.

S'il entend user de ces moyens, le propriétaire et lui seul à l'exclusion du propriétaire principal devra, tout d'abord, obtenir une autorisation, soit de démolir et reconstruire soit de faire une surélévation ou une addition de construction, du ministre chargé de la

(1) Cass. soc. 2 Janv. 1947 : Rev. Loy. 1947. 124. — Cass. com. sup., 1er Mars 1928 : Rev. Loyers, 1928, 508. — Cass com. sup., 18 Juill. 1930 : Rev. Loyers, 1930, 1124.

reconstruction et de l'urbanisme ou de son délégué. Disons tout de suite qu'un arrêté ministériel du 28 Septembre 1948 donne ici une délégation permanente au Préfet de la Seine et aux Préfets. Cette autorisation devra évidemment être préalable dans tous les cas, et on ne saurait tirer argument de ce que seul l'article 12 contient l expression « au préalable », pour décider que l'autorisation de l'article 11 ne doive pas être obtenue avant d'entamer l'action.

Nanti, donc, de cette autorisation, le propriétaire doit donner à chacun des occupants un préavis de six mois pour vider les lieux. Il pourra le faire, la loi ne précisant pas, aussi bien pour des occupants de locaux à usage d'habitation que de locaux à usage professionnel.

Quelle est maintenant la nature des travaux qu'il doit effectuer. Il faut distinguer selon qu'il invoque l'article 11 ou l'article 12.

Dans le cadre de l'article 11, il s'agit de démolir l'immeuble pour construire sur le même terrain un autre immeuble d'une surface habitable supérieure et contenant plus de logements que l'immeuble démoli. Il y a donc là deux conditions distinctes, nécessaires toutes les deux : l'une concernant la superficie habitable, l'autre le nombre de logements. D'autre part, l'expression « sur le même terrain » ne signifie pas « sur le même emplacement », et la jurisprudence en a déduit qu'il était permis d'édifier à côté de l'immeuble démoli, mais toujours sur le même terrain qui était compris dans la location (1).

Dans le cadre de l'article 12, il s'agit d'effectuer des travaux tels que surélévation ou addition de construction ayant pour objet d'augmenter la surface habitable, le nombre de logements ou le confort de l'immeuble, et qui rendent inhabitable ce qui st nécessaire au logement de l'occupant et de sa famille. Si ce qui est nécessaire au logement de l'occupant ou de sa famille n'était pas rendu inhabitable, nous serions alors dans le cas prévu à l'article 14. Signalons que, contrairement à l'article 11, une seule des améliorations prévues ici suffit pour justifier les travaux. Le propriétaire peut donc très bien, par exemple, augmenter seulement le confort de l'immeuble, ce qui est d'ailleurs une possibilité qui n'aura certainement pas l'occasion de s'appliquer souvent.

Ces travaux que nous venons d'énumérer doivent être commencés dans les trois mois du départ du dernier occupant. Mais il faut noter ici une différence regrettable entre les dispositions des deux articles. L'article 11 prévoit que les locaux ainsi rendus disponibles ne pourront en aucun cas être réoccupés avant le début des travaux. Il peut, en effet, s'écouler assez longtemps, selon l'esprit de conciliation, de résistance, ou la situation particulière de chacun des preneurs, entre le départ du premier occupant et du dernier dans un immeuble collectif. Cette disposition n'est pas reprise par l'article 12. Simple inadvertance, semble-t-il, car la situation créée par l'application des deux articles est rigoureusement identique, mais inadvertance regrettable car l'on sait combien est délicat le rapproche-

(1) Trib. civ. Seine, 27 Mars 1930 : Gaz. Pal., 1930, 2, 426.

ment par analogie de deux articles d'un texte dont le caractère d'ordre public rend obligatoire l'interprétation restrictive et littérale.

L'article 13 règle la situation après l'achèvement des travaux, d'une façon qui limite très considérablement ce moyen mis à la disposition du propriétaire de faire cesser le maintien dans les lieux des occupants. Dès l'achèvement des travaux, en effet, le propriétaire devra, par lettre recommandée, mettre les occupants en demeure de lui faire connaître, dans le délai d'un mois et dans la même forme, s'ils entendent louer les locaux reconstruits ou édifiés en application des articles 11 et 12. Cette mise en demeure devra mentionner, à peine de nullité, la forme et le délai de la réponse de l'ancien occupant.

Le premier alinéa de l'article 13 donne, en effet, à l'occupant évincé un droit de priorité pour louer ces locaux. S'il en use, il conclura un nouveau bail dont la durée n'est pas indiquée, mais à l'expiration duquel il sera considéré à nouveau comme un occupant maintenu dans les lieux, ainsi que nous l'avons déjà examiné dans le paragraphe 5 du Chapitre III de notre deuxième partie.

Une difficulté, signalée par M. Esmein (1), pourra se présenter en cas de concurrence des occupants évincés pour louer les nouveaux logements. Le texte ne donne aucune indication. Il y aura donc lieu, pour le juge, d'arbitrer les conflits en équité selon, semble-t-il, les besoins actuels, personnels et familiaux des prétendants.

L'article 59 prévoit à l'encontre du propriétaire des sanctions qui rappellent celles de l'article 60 précédemment étudiées.

Ces sanctions sont : la déchéance du propriétaire de tout droit de reprise pour l'avenir ; une amende civile 5.000 à 1 million de francs ; d'éventuels dommages-intérêts au profit de l'occupant évincé.

Encourt ces sanctions le propriétaire qui, ayant excipé des dispositions des articles 11 et 12 : a) n'aura pas commencé les travaux dans les trois mois du départ du dernier occupant ; b) ou n'aura pas exécuté les travaux dans les conditions imposées par la loi ; c) ou aura omis de mettre en demeure, dès l'achèvement des travaux, les occupants évincés de faire connaître s'ils entendent user de leur droit de priorité.

L'article 59 précise, de plus, que les actions qu'il prévoit se prescrivent par trois ans et sont jugées conformément aux règles de compétence et de procédure prévues par la loi du 1er Septembre 1948, en tenant compte, pour la détermination de la compétence, du montant du loyer au moment de l'éviction.

---

(1) Gaz. Pal. 1948, 2, doctr. p. 40, n° 27.

Par. 2 : Utilisation temporaire des lieux occupés pour des travaux de reconstruction, surélévation, addition de construction

Lorsque le propriétaire a l'intention de faire, dans un immeuble, des travaux de surélévation et de construction dans les conditions assez larges prévues à l'article 12, et qu'il a, pour ce faire, obtenu l'autorisation du ministre ou de son délégué de la façon que nous avons indiquée au paragraphe précédent, les occupants de l'immeuble ne peuvent y mettre obstacle lorsque ces travaux ne rendent pas inhabitable ce qui est nécessaire à leur logement et à celui de leur famille. Ils ne sont tenus alors d'évacuer que la partie des locaux rendue inhabitable par l'exécution des travaux et ce, jusqu'à l'achèvement desdits travaux. L'alinéa 2 de l'article 14 que nous visons ici, dispose que si les travaux durent plus de 40 jours, le loyer sera diminué à proportion du temps et de la partie du local dont ils auront été privés, dispositions que l'on doit rapprocher de celles de l'article 1724 du Code civil.

On donne ici au propriétaire une facilité pour mener à bien des travaux susceptibles de créer de nouveaux logements, ou d'augmenter le confort de l'immeuble, tout en permettant aux occupants de rester dans les lieux.

C'est donc un moyen mis à la disposition du propriétaire de faire cesser momentanément le maintien dans les lieux des occupants, en ce qui concerne la partie des lieux dont l'occupation est nécessaire pendant les travaux projetés. Si ces travaux rendaient les lieux inhabitables, on retomberait alors dans le cadre de l'article 12.

L'alinéa 4 de l'article 14 précise que lorsque les travaux ont pour objet de diviser un logement insuffisamment occupé, au sens des dispositions prises en application de l'article 3 de l'Ordonnance du 11 Octobre 1945, l'occupant ne peut prétendre qu'à l'occupation du nombre de pièces correspondant à ses besoins. Cette disposition est un peu différente des précédentes, car elle aboutit non plus à une privation temporaire du maintien dans les lieux sur la portion du logement nécessaire à l'exécution des travaux, mais à une déchéance du maintien sur les pièces excédentaires. L'on sait que l'occupant doit occuper suffisamment les lieux. Si son occupation est insuffisante, le propriétaire peut l'obliger à faire en sorte de rendre, dans une certain délai, son occupation suffisante et, à défaut, peut faire cesser son droit au maintien pour l'ensemble des lieux occupés. Le quatrième alinéa de l'article 14 concilie tout : il permet au propriétaire conciliant de reprendre une partie du logement, résout le problème de l'occupation suffisante de son logement pour l'occupant, et permet donc à ce dernier de jouir tranquillement du maintien dans les lieux pour les pièces qui lui restent.

Notons ici que la loi ne prévoit aucun préavis, aucun délai à donner à l'occupant avant de commencer les travaux, et la jurisprudence a estimé, en conséquence, que l'article 14 ne vise pas les locataires, mais seulement les occupants maintenus dans les lieux,

c'est-à-dire ceux qui ont déjà reçu congé (1) ; tandis que le terme « occupant » employé par le législateur dans les articles 11 et 12 doit s'entendre dans un sens objectif et littéral et non dans le sens spécial que lui ont donné les lois spéciales sur les loyers (2), et ces dernières décisions en déduisent donc que, dans le cas des articles 11 et 12, un préavis d'un mois est suffisant pour le locataire, sans avoir à observer l'usage des lieux pour donner congé. Ces discussions ne nous semblent avoir qu'un intérêt pratique bien réduit, et se rapprocher un peu de celles relatives à l'essence et la quintessence, car lorsqu'on nous parle ici des occupants au sens objectif et littéral, il s'agit évidemment des titulaires d'un bail verbal à durée indéterminée, il ne saurait, en effet, y avoir de doute à ce que le propriétaire fût obligé d'attendre la fin d'un bail à durée déterminée, et, quoique la différence de principe mérite d'être retenue, la situation du locataire verbal et de l'occupant maintenu dans les lieux ne paraît pas, en fait, différer beaucoup.

Par. 3 : Pour construire sur les locaux accessoires

Par l'article 15, enfin, est donné au propriétaire le moyen de faire cesser le maintien dans les « ... cours, jardins ou terrains précédemment loués nus comme accessoires d'un local d'habitation ».

Il doit s'agir ici de locaux nus. Dès qu'une construction sera édifiée, le local ne sera plus susceptible d'entrer dans le cadre de l'article 15. Le texte, d'autre part, ne parle que des dépendances qui sont l'accessoire d'un « local d'habitation », ce qui paraît écarter celles qui sont l'accessoire d'un local professionnel. Ce droit de reprise est donné au propriétaire pour lui permettre de construire des bâtiments à destination principale d'habitation, sans que l'on exige l'autorisation prévue aux articles 11 et 12, mais il faut que la nouvelle construction ne rende pas impossible la jouissance du logement existant. Le Conseil de la République aurait voulu que la nouvelle construction réservât « la pleine jouissance » du logement existant. La nécessité d'obtenir coûte que coûte de nouvelles constructions a déterminé l'Assemblée Nationale à n'exiger que la condition selon laquelle la jouissance du logement existant ne fût pas rendue impossible, ce qui veut bien dire qu'elle pourra être aggravée. Il suffira à la jurisprudence de déterminer en quoi consiste une jouissance possible.

Le propriétaire qui entend se prévaloir de l'article 15 devra notifier son intention aux occupants six mois à l'avance, et commencer les travaux dans le délai de trois mois à compter du départ du dernier occupant, la valeur locative des lieux dont l'occupant garde la jouissance pouvant alors être réévaluée selon les règles légales. Les sanctions prévues par l'article 59 s'appliquent ici.

---

(1) Trib. Paix Bourges, 17 Janv. 1949 : J.C.P. 49, IV, éd. G, p. 103.
(2) Trib. civ. Limoges, 27 Mars 1950 : Gaz. Pal. 1950, 1, 299.

SECTION IV

MOYENS VENANT DES MODALITÉS DE LA LOCATION

Par. 1 : Reprise du local loué ou sous-loué provisoirement

L'article 24, ainsi que nous le mentionnions déjà dans notre première partie, Chapitre II, paragraphe 1, in fine, énumère les seules catégories de baux précaires à la fin desquels le maintien dans les lieux ne s'applique pas. Il est un moyen, pour les parties, de faire échec au caractère impératif du maintien dans les lieux consacré par l'article 16. Il est vrai que l'on ne peut pas exactement dire que le locataire renonce au maintien dans les lieux, puisque cette renonciation n'est valable que tout autant que le propriétaire remplit certaines conditions.

L'article 24 est ainsi conçu : « Le droit au maintien dans les lieux n'est opposable ni au propriétaire ayant fait construire un logement sans avoir pu l'occuper immédiatement, ni au propriétaire ou locataire principal obligé de quitter provisoirement son logement qui l'a loué ou sous-loué sous la condition, écrite et acceptée par le preneur, qu'il pourrait reprendre les lieux à sa demande ».

L'on remarque que peu importe la nationalité du propriétaire, et que l'on se trouve dans un des rares cas où il est permis à un locataire principal de reprendre. Il est, d'autre part, exigé que le propriétaire n'ait pas pu occuper immédiatement l'immeuble construit, ou qu'il ait été obligé de quitter provisoirement son logement ; et pour éviter les clauses de style dans les contrats de location futurs, l'article 24 précise que la condition doit être écrite et acceptée par le preneur.

Mais le texte pose une question délicate. Il prévoit deux cas de reprise : celui du propriétaire constructeur et celui du propriétaire ou locataire principal obligé de quitter son logement. Le preneur doit-il alors donner son acceptation écrite dans les deux cas, ou dans le deuxième cas seulement ? Le texte pris littéralement ne semble exiger l'acceptation du preneur que dans le second cas (1). Il paraît cependant difficile d'admettre que, par le seul fait qu'il a construit la maison et qu'il n'a pu se loger immédiatement dans un logement, le propriétaire puisse expulser un locataire non averti par le contrat de bail. On a donc fait remarquer que la pensée du législateur était d'exiger l'acceptation du preneur dans les deux cas, car il résulte des travaux préparatoires que le texte primitif ne prévoyait que le second cas avec l'acceptation du preneur ; le cas du propriétaire constructeur a été ajouté par le Conseil de la République qui se référait aux conditions prévues pour l'unique cas primitivement énoncé (2).

---

(1) En ce sens : Grimaud et Givord : La loi sur les loyers, pp: 123-124

(2) En ce sens : Esmein. Comm. 4, 1er Sept. 1948 : Gaz. Pal. 1948, 2, Doctr. p. 42, n° 50. — Patel et Lejeune : Rev. Loyers. 1948, p. 159.

Il est fâcheux que l'article 24 ne soit pas plus précis, la recherche de l'intention du législateur étant délicate au sujet d'un texte d'ordre public dont l'interprétation stricte et littérale est la règle. Mais il faut remarquer que, d'une façon générale, l'article 24 n'aura pas souvent l'occasion de s'appliquer aux locations conclues avant l'entrée en application de la loi du 1er Septembre 1948, et que, plus particulièrement, le cas du propriétaire constructeur n'aura plus très souvent sa raison d'être pratique dans l'avenir, puisque les constructions nouvelles ne sont pas soumises aux règles du maintien dans les lieux. Il faudrait, pour trouver une application actuelle du premier cas de l'article 24, supposer un propriétaire qui a construit et achevé un logement avant la promulgation de la loi, n'a pas pu l'occuper immédiatement, et qui, se trouvant encore dans cette situation, le met aujourd'hui en location.

Par. 2 : Reprise des locaux meublés

Le maintien dans les lieux des occupants en meublé a déjà été examiné à propos des locataires et sous-locataires. Nous avons souligné la complexité du régime qui les gouverne. Sous réserve des observations présentées alors, il importe de déterminer les moyens spéciaux pour le bailleur de tels locaux de mettre fin au maintien de leurs occupants. Etant bien entendu, et ceci résulte expressément du renvoi général fait par l'alinéa 1er de l'article 45 aux Chapitres I et II du Titre I, que les moyens prévus par ces chapitres s'appliquent aux meublés puisqu'ils s'appliquent en général à tous les occupants et locaux visés par la loi.

Et posons, tout d'abord, que les dispositions des alinéas 2 et suivants de l'article 45 sont tout à fait indépendantes des droits de reprise consacrés par les articles 18 et suivants. Elles peuvent leur être comparées, on peut les en rapprocher, mais à titre documentaire seulement. Elles forment un ensemble indépendant, et lorsqu'une des dispositions prévues par les articles 18 et suivants leur manquent, par exemple quant aux formalités à observer pour le préavis-congé, il n'y a pas lieu de les leur étendre (1). La jurisprudence n'est cependant pas toujours en ce sens (2).

Il faut, semble-t-il, envisager quatre situations dans lesquelles le bailleur pourra mettre fin au maintien dans les lieux. Les trois premières situations s'appliquent au maintien dans les lieux, la quatrième, un peu particulière, a trait au maintien dans les meublés, et nous ne l'envisagerons que pour mémoire.

— *Première situation.* — Elle est réglée par l'alinéa 2 de l'article 45. Le propriétaire ou le locataire principal peut faire cesser le maintien lorsqu'il justifie avoir loué ou sous-loué un local constituant son domicile.

---

(1) Trib. civ. Seine, Réf. Loyers, 8-2-1949 : J.C.P., 49, IV, éd. G, p. 163 ; Trib. civ. Gap, 7 Déc. 1949 : D. 1950, Som 58.

(2) Justice de Paix de Bourges, 28 Févr. 1949 ; Bull. Docum., M. J. N° 2, p. 2, N° 220.

Il s'agit évidemment ici d'une location consentie pendant une période d'absence. La notion de domicile envisagée par le texte n'est, d'autre part, pas celle de l'article 102 du Code civil, mais celle d'habitation habituelle, de résidence effective, et doit être envisagée à l'époque de la location.

Certains estiment que l'alinéa deux de l'article 45 s'applique aussi en cas de location ou de sous-location d'une ou de plusieurs pièces à l'intérieur de l'habitation (1). Mais cette opinion ne paraît pas devoir être retenue, car l'alinéa 2 ne vise pas expressément de telles locations, et les alinéas suivants ont justement des dispositions pour les locations partielles (2).

— *Deuxième situation.* — Le deuxième alinéa règle donc le cas des sous-locations partielles vis-à-vis, tout d'abord, du locataire principal, vis-à-vis, ensuite, du propriétaire.

Le locataire principal pourra mettre fin au maintien dans les lieux du locataire partiel lorsque les locaux occupés forment avec l'ensemble des lieux un tout indivisible. La notion de « tout indivisible » doit être appréciée en fonction de la situation de fait créée par une certaine communauté de vie entre le locataire principal et le locataire partiel. La suite du texte apporte à ce moyen une exception rédigée comme suit : « ... sauf en ce qui concerne les sous-locataires rentrant dans les catégories visées à l'article 28 de l'Ordonnance n° 45-2394 du 11 Octobre 1945 et lorsque le locataire principal occupe un logement insuffisamment occupé aux termes de ladite Ordonnance ».

La construction de la phrase prête à discussion, et avant d'examiner les conditions requises des bénéficiaires de cette disposition, il faut vider la querelle des partisans de l'alternative et des tenants du cumul.

Pour les premiers, il faut voir ici deux exceptions et deux cas différents : en premier lieu le sous-locataire peut opposer l'exception lorsqu'il est un prioritaire, c'est-à-dire fait partie des catégories visées à l'article 28 de l'Ordonnance du 11 Octobre 1945 ; en second lieu le sous-locataire peut aussi opposer l'exception lorsque son bailleur, locataire principal, occupe ou plutôt occuperait à défaut de sous-location, un logement insuffisamment occupé (3).

Il faut, d'après nous, considérer avec les seconds qu'il n'y a là qu'une seule exception soumise aux deux conditions précitées, car, tout d'abord, ne paraît pas en accord avec l'esprit de l'Ordonnance du 11 Octobre 1945 qui édicte des attributions de logements en principe provisoires, la solution obligeant le locataire qui a une occupation suffisante et qui s'est restreint pour loger une personne ayant droit au logement d'office, à conserver indéfiniment ce sous-locataire ; d'autre part, il faut considérer que le législateur emploie les

---

(1) Grimaud et Givord, op. cité, p. 150, N° 277. — Trib. civ. Nantes, 13 Février 1951 : Gaz. Pal. 8 Mai 1951.

(2) Patel et Leieune : Rev. Loyers 1949, p. 289. — Trib. civ. Pau, 23 Nov. 1950 : Gaz. Pal. 1951, 1, Som. p. 4. — Cass. (Ch. civ. sect. soc.), 12 Mars 1951 : Gaz. Pal. 16 Mai 1951.

(3) Grimaud et Givord, op. cité, p. 151, N° 279.

mots « et lorsque » qui sont plutôt garants d'un cumul que d'une alternative, et que l'amendement présenté au Conseil de la République qui a ajouté l'exception a bien été expliqué dans le sens du cumul par son auteur(1). L'auteur de l'amendement s'est, en effet, exprimé ainsi : « Il se trouve dans de nombreuses villes que les bénéficiaires de l'Ordonnance du 11 Octobre 1945 qui sont des prioritaires ayant droit à réquisition n'ont souvent pu faire exercer cette réquisition, faute de logements disponibles. Mais au lendemain du vote de la loi instituant une taxe sur les locaux inoccupés, certains de ces prioritaires ont pensé loger dans des locaux meublés. Je vous demande, par l'amendement que j'ai déposé, de donner à ceux qui bénéficient de l'Ordonnance du 11 octobre 1945 et qui ont trouvé à se loger dans un local insuffisamment occupé, la possibilité d'être maintenu dans les lieux ». Il faut donc très certainement considérer que l'on ne saurait scinder la double condition prévue par le texte pour en faire deux exceptions distinctes et indépendantes. La loi a eu ici en vue le prioritaire bénéficiaire de l'article 28 qui a trouvé à sous-louer un local insuffisamment occupé (2).

En ce qui concerne le champ d'application territorial de cette exception, il paraît que la double condition prévue par le texte ne peut se concevoir que dans les communes où il existe un service municipal du logement ou dans celles où est perçue la taxe de compensation.

Vis-à-vis du propriétaire, la question est réglée par la dernière phrase de l'alinéa qui décide que le maintien dans les lieux du sous-locataire partiel n'est opposable au propriétaire que pendant la durée du maintien dans les lieux du locataire principal. Cette dernière disposition se passe aisément de commentaires.

— *Troisième situation.* — Le bailleur, qu'il soit propriétaire ou locataire principal, pourra aussi faire cesser le maintien dans les lieux s'il peut faire la preuve qu'il avait accueilli le preneur en raison de circonstances exceptionnelles pour une location provisoire.

Les circonstances exceptionnelles envisagées ici semblent se rapprocher sans s'y confondre de la force majeure. Elles doivent se rapporter au preneur, le terme « accueilli » employé est témoin de l'intention du législateur, et le propriétaire ne saurait se prévaloir de circonstances exceptionnelles se rapportant à lui, bien que des décisions eussent estimé le contraire (3). Ce dernier cas est, en effet, compris dans les situations prévues par l'alinéa 2 de l'article 45.

Le bailleur ne pourra, toutefois, pas faire cesser le maintien dans les lieux de ceux dont le domicile a été détruit par fait de guerre et n'a pas encore été reconstruit.

— *Quatrième situation.* — Il ne s'agit plus ici de faire cesser un maintien dans les lieux, mais un maintien sur des meubles. Dans tous les cas, nous dit le cinquième et dernier alinéa de l'article 45,

---

(1) J. O. Débats Cons. Rép. 1948, p. 2211.

(2) En ce sens : Patel et Lejeune : Rev. Lovers, 1949, p. 289. — Bordeaux, 2e Ch., 10 Oct. 1949 : J.C.P., 50, IV, éd. G, p. 44.

(3) Trib. civ. Seine, Réf. Loyers, 23 Nov. 1948 ; Gaz. Pal. 1949, 1, 26.

à partir de l'expiration du bail ou de la location verbale, le bailleur pourra, à l'encontre du locataire ou du sous-locataire bénéficiaire du maintien dans les lieux, reprendre son mobilier, s'il justifie qu'il en a besoin pour sa propre installation ou celle de ses ascendants ou descendants.

Il devra, en ce cas, lui donner préavis, deux mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception.

SECTION V

SURVIE DE CERTAINS MOYENS DONNÉS PAR LES LÉGISLATIONS ANTÉRIEURES

Nous voulons envisager ici, tout d'abord les dispositions transitoires instituées par l'article 25 de la loi du 1er Septembre 1948, et ensuite la question de savoir si l'article 9 de l'Ordonnance du 11 Octobre 1945 instituant un droit de reprise de certains locaux insuffisamment occupés, et non expressément abrogé, est encore en vigueur.

L'article 25 dispose que restent valables tous les congés en application de l'article 9 de l'Ordonnance du 11 Octobre 1945, des lois des 28 Mars 1947, 30 Juillet 1947 modifiée et 27 Décembre 1947, et que toutes les demandes formées en application de ces textes seront poursuivies et jugées conformément aux dispositions et à la procédure prévue par la loi en vertu de laquelle l'action a été engagée.

Tous ces textes ainsi énumérés prévoyaient différents droits de reprise assez semblables à ceux de la loi du 1er Septembre 1948. Ces textes ne figurent pas sur la liste des textes abrogés mentionnés par l'article 84. Mais ils n'ont été maintenus, ainsi qu'il résulte des travaux préparatoires, que par un souci de bonne technique législative, et tout autant qu'ils peuvent être appliqués aux instances en cours dans les termes de l'article 25 (1).

Le premier alinéa de l'article 25 vient donc valider les congés antérieurement donnés. Son alinéa 2 ne présente aucune difficulté lorsque l'instance était déjà engagée avant l'entrée en application de la loi du 1er Septembre 1948. Dans ce cas, en effet, ces demandes seront poursuivies et jugées selon les dispositions et la procédure prévues par la loi antérieure. Mais la question devient délicate lorsque le congé avait bien été donné antérieurement à la loi du 1er Septembre, mais qu'aucune action n'avait encore été engagée à la date d'entrée en application de cette loi.

Plusieurs interprétations sont proposées ici.

---

(1) J. O. Déb. Ass. Nat. 1948, p. 6418.

— Les uns estiment que l'action doit être introduite et suivie selon les règles de procédure de la loi nouvelle, tandis que les conditions de fond doivent être appréciées selon la loi en vertu de laquelle le congé a été donné (1).

— Les autres affirment que la demande doit être introduite et jugée selon les règles de procédure et les conditions imposées par la loi nouvelle (2).

— Pour d'autres, enfin, dans tous les cas la demande en reprise doit être engagée et jugée selon les règles de procédure et de fond de la loi en vertu de laquelle le congé a été donné, le congé ayant définitivement fixé le droit du bailleur (3).

Toutes ces opinions se conçoivent, mais il est bon de remarquer que la loi est d'interprétation stricte et restrictive, et que l'alinéa 2 de l'article 25 semble bien n'envisager que la poursuite des actions déjà engagées. La question n'a d'ailleurs, aujourd'hui, sauf très rares exceptions, qu'un intérêt rétrospectif.

La seconde question que nous voulons envisager ici est celle du droit de reprise institué par l'article 9 de l'Ordonnance du 11 Octobre 1945. Ce droit de reprise peut-il toujours être invoqué par le propriétaire qui aurait ainsi un autre moyen à sa disposition pour faire cesser le maintien dans les lieux de ses locataires, ou l'article 9 a-t-il été abrogé par la loi du 1er Septembre 1948 ?

L'article 9 permet assez libéralement au propriétaire ou au locataire principal de reprendre les lieux loués lorsque ces lieux sont insuffisamment occupés, à la condition de faire une déclaration au service municipal du logement, et d'occuper ensuite suffisamment les lieux repris pendant au moins trois ans.

L'on peut soutenir que cet article 9 subsiste, car il n'est pas abrogé expressément par la loi du 1er Septembre 1948, et qu'il met à la disposition du bailleur qui veut habiter lui1même un moyen de reprendre les lieux plus large et surtout plus certain que l'article 10, 7° de la loi du 1er Septembre 1948 tel qu'il a été modifié par la loi du 16 Juillet 1949.

Mais nous n'envisagerons pas ce droit de reprise, car, à notre avis, l'article 9 de l'Ordonnance du 11 Octobre 1945 a été implicitement abrogé : en effet, l'article 25 de la loi du 1er Septembre 1948 prévoit des mesures transitoires pour les congés basés sur lui.

---

(1) Patel et Leieune : Rev. Loyers. 1948. p. 178 ; Trib. Paix Salon-de-Provence. 5 Févr. 1949 : Rev. Loyers, 1949, p. 210. — Paris, 6e Ch., 11 Juill. 1949 : Gaz. Pal. 1949, 2, 183.

(2) Grimaud et Givord. op. cité, n° 49. — J.C.P., 48. I, 727. — Esmein : Gaz. Pal. 1949. 2, Doctr. p. 43. N° 51. — J. G. Le Mardelé, Comm. : J.C.P., 48. I, 726, N° 119 s. — Trib. civ. Seine, 2 Nov. 1948 : J.C.P., 48, II, 4619. — Trib. civ. Toulon. 23Juin 1949 : J.C.P., 49. IV. éd. G, p. 163.

(3) J. P. Tours Sud, 22 Oct. 1948 : Gaz. Pal. 1948, 2, 199 ; étude dans J.C.P. 48, éd. J.P. IV, 1103. — Trib. civ. Limoges. 14 Juin 1949 : Gaz. Pal. 1949, 2, Somm. p. 5. — Trib. Paix Paris, 2e arr., 23 Juin 1949 : Gaz. Pal. 1949, 2, Somm. p. 31

CHAPITRE II

MOYENS TIRÉS DE LA LOI DU 2 AVRIL 1949

SECTION I

MOYENS DÉCOULANT DE LA SITUATION PRIVILÉGIÉE DU BAILLEUR

Pendant de l'article 19 de la loi du 1er Septembre 1948, l'article 5 de la loi du 2 Avril 1949 donne à l'hôtelier, mot pris dans le sens large de bailleur de la loi du 2 Avril 1949, le moyen de faire cesser le maintien dans les lieux, lorsqu'il entend reprendre les locaux loués pour s'y loger ou y loger ses descendants ou ses ascendants ou ceux de son conjoint.

Mais, contrairement à l'article 19, notre texte ne prévoit aucune condition de propriété, de nationalité, de choix des locaux repris (1), de préavis, quoiqu'il faille, évidemment, mettre préalablement fin au contrat.

C'est donc un droit de reprise très large aussi bien quant au fond que dans la forme.

Cependant l'article 5 continue en disposant que les chambres ainsi reprises par l'hôtelier devront être exclues de toute location pendant au moins une année et faire l'objet d'une déclaration spéciale faite à la police ainsi qu'il ressort des débats parlementaires (2).

Il est à remarquer que la loi n'a prévu aucune sanction au cas d'inobservation de ces dernières règles, et qu'elle est aussi muette sur le droit à réparation du preneur qui ne pourra invoquer que le droit commun.

Signalons ici l'exception apportée, en faveur de certaines personnes privilégiées, par l'article 2 de la loi du 1er Décembre 1951 dont les termes généraux permettent de décider qu'elle s'applique aux occupants des garnis, à condition que leur bonne foi soit constituée dans les termes de la loi du 2 Avril 1949.

L'article 2 de la loi du 1er Décembre 1951 dispose, en effet : « Aucune expulsion... ne pourra être exécutée à l'encontre des familles occupant de bonne foi dont le chef ou l'enfant soutien de famille appartient à une unité stationnée sur les théâtres d'opération d'Extrême-Orient (Indochine et Corée).

---

(1) Trib. Paix de Toulouse (Canton centre) : 28 Février 1950 : Gaz. Pal. 28 Juin 1950.

(2) J. O. Déb. Cons. Rép. 1949, 750.

SECTION II

MOYENS RÉSULTANT DU MODE DE JOUISSANCE OU DE LA SITUATION PARTICULIÈRE DU PRENEUR

Par. 1 : Résidence principale ou nécessité du travail

Le bailleur peut aussi mettre fin au maintien dans les lieux du preneur si ce dernier n'a pas dans l'hôtel, la pension de famille ou le meublé considéré sa résidence principale ou s'il n'est pas contraint par son travail à y loger.

L'article 1er, 2° qui règle ici la question peut être rapproché de l'article 10, 3° de la loi du 1er Septembre 1948.

Par. 2 : Clients qui possèdent un autre logement ou peuvent exercer un droit de reprise

L'article 1er, 3° et l'article 3, 5° donnent au bailleur le moyen de faire cesser le maintien dans les lieux, d'une part de ceux qui ont un autre logement correspondant à leurs besoins, d'autre part de ceux qui peuvent recouvrer en exerçant leur droit de reprise un autre local répondant à leurs besoins et à ceux des personnes membres de leur famille ou à leur charge qui vivaient habituellement avec eux depuis plus de six mois.

Ces dispositions sont semblables à celles de l'article 10, 9° de la loi du 1er Septembre 1948.

Bien que dans notre texte les besoins des personnes membres de la famille et à charge ne soient pris en considération que par l'article 3, 5° et non par l'article 1er, 3°, il semble bien que, dans ce dernier cas, la simple notion de besoins comprenne ceux tant personnels que familiaux du preneur.

Par « leur droit de reprise », le législateur a certainement voulu désigner ici non seulement le droit de reprise prévu par la loi du 2 Avril 1949 qui ne pourra être utilisé que dans le cas très rare où le preneur exercera la profession de loueur en meublé, mais aussi le droit de reprise que l'on pourrait appeler classique et général de la loi du 1er Septembre 1948.

CHAPITRE III

MOYENS TIRÉS DES DISPOSITIONS CONCERNANT LE LOGEMENT D'OFFICE

Pendant la durée du maintien dans les lieux de l'occupant après attribution de logement d'office, le bailleur peut, à tout moment, s'adresser au Préfet pour lui demander de mettre fin à l'attribution de logement.

Ce moyen est expressément prévu par l'alinéa 3 de l'article 2 de la loi du 30 Juin 1950.

Les arguments que le bailleur pourra invoquer à l'appui de sa demande et qui pourront être pris en considération par le Préfet sont, semble-t-il, analogues à ceux prévus par la loi du 1er Septembre 1948. Il n'y aurait même aucune raison, semble-t-il, pour que l'autorité administrative se montrât plus restrictive dans son appréciation des cas pouvant mettre fin à l'attribution de logement, que ne l'a été le législateur du 1er Septembre 1948.

L'Ordonnance du 11 Octobre 1945 prévoit elle-même un cas où l'attribution d'office doit cesser : lorsque les conditions suffisantes d'occupation cessent d'être remplies (article 28, alinéa 14).

En pratique, d'ailleurs, le Préfet examine les situations en présence et tient compte des demandes justifiées.

D'autre part, la loi réserve formellement un cas où la levée de l'attribution de logement s'impose. C'est lorsque le bénéficiaire ne jouit pas paisiblement des lieux en bon père de famille. Cas que l'on peut rapprocher de la mauvaise foi. L'alinéa 11 de l'article 29 de l'Ordonnance du 11 Octobre 1945 le prévoit, et la loi du 30 Juin 1950 a, évidemment, conservé la même règle pour la période de prorogation.

Dans tous les cas, quel que soit le moyen invoqué par le bailleur, ce dernier, pour mettre fin au maintien dans les lieux de l'occupant après attribution de logement d'office, doit provoquer la levée de cette attribution par le Préfet. Si celui-ci refuse ou ne répond pas, il est évident que le bailleur pourra, contre cette décision, se pourvoir devant la juridiction administrative qui aura le pouvoir d'examiner la légalité de la décision préfectorale, en fonction des agissements du locataire. Une fois obtenue la levée de l'attribution d'office, le bailleur pourra obtenir l'expulsion judiciaire de l'occupant, considéré alors comme n'ayant aucun titre à se maintenir dans les lieux.

B) LE RÉGIME DE L'ALGÉRIE

CHAPITRE I

MOYENS TIRÉS DE LA LOI DU 30 DÉCEMBRE 1950

Les différences avec la loi métropolitaine sont ici assez sensibles. D'une façon générale, elles sont intervenues pour limiter les possibilités du propriétaire.

Par. 1 : Occupants qui possèdent un autre local ou peuvent exercer un droit de reprise

La loi du 1er Septembre 1948 ne précise pas où doit se trouver le local possédé par ces occupants ou qu'ils peuvent recouvrer. Le texte algérien dispose que ce local doit être situé « dans la même agglomération ».

Il faut noter ici que la notion d'agglomération est bien plus restrictive que celle de commune.

On peut se demander si cette précision est bien utile. En effet, le local considéré doit répondre aux besoins de l'occupant et des personnes vivant avec lui, ce qui semble permettre d'apprécier équitablement chaque cas particulier.

Par. 2 : Pour reconstruire ou surélever

Les articles 9, 10, 11 et 68 contiennent deux différences et une disposition particulière à l'Algérie.

La grande innovation est l'obligation faite au propriétaire qui veut reconstruire ou surélever de mettre à la disposition de chacun des occupants de son immeuble un local en bon état d'habitation, situé dans la même agglomération, correspondant à ses besoins personnels ou familiaux, et, le cas échéant, professionnels. Cette obligation est la même que celle faite au propriétaire qui veut reprendre un logement pour l'habiter lui-même, en relogeant le locataire ou l'occupant évincé.

Une seconde différence figure à l'article 11. Elle consiste à consacrer pour les occupants évincés en vertu des articles 9 et 10, le report de leur droit au maintien sur les locaux reconstruits ou édifiés, au lieu du simple droit de priorité pour relouer ces lieux que leur donne la loi métropolitaine.

Ces différences constituent, évidemment, de grands avantages pour les occupants. Mais il faut bien admettre que, d'une part les dispositions instituées par ces textes ne seront pratiquement presque jamais utilisées par le propriétaire, et que, d'autre part, la loi aura alors manqué ici son but qui est de favoriser la construction.

L'article 68 de la loi du 30 Décembre 1950 est une disposition qui ne figure pas dans le texte métropolitain. Il décide que les dispositions de l'article 9 sont applicables au cas où la démolition de l'immeuble ne résulte pas de la volonté du propriétaire mais est due à une décision administrative pour cause d'urbanisme, de salubrité publique, d'utilité publique ou toute autre cause.

Cet article qui vise, paraît-il, surtout, le projet d'urbanisme de la ville d'Alger doit avoir, si l'on en croit les travaux préparatoires (1), « pour effet d'obliger l'Administration à prendre les mesures nécessaires pour que les locataires ne soient pas purement et simplement évincés ».

Mais le texte est alors assez mal venu, car on impose dans ce cas les dispositions de l'article 9 qui font, entre autres, une obligation de reloger, non pas à l'Administration, mais au bailleur. Certains estiment que ce dernier invoquera alors une impossibilité, ce qui obligera l'Administration à exproprier, l'article 8, 5° s'appliquant alors qui met à la charge de l'Administration le relogement de l'occupant évincé (2).

Que penser de cet astucieux calcul, sinon qu'il eût certes mieux valu dire clairement et directement ce que l'on voulait en définitive.

Par. 3 : Utilisation temporaire des lieux loués pour des travaux de reconstruction, surélévation. addition de construction

Le quatrième alinéa de l'article 14 de la loi métropolitaine n'est pas reproduit dans l'article 12 correspondant du texte algérien. La disposition supprimée tend à limiter le droit de l'occupant relogé, une fois les travaux terminés, au nombre des pièces correspondant à ses besoins, lorsque les travaux effectués ont eu pour objet de diviser un logement insuffisamment occupé. La notion d'occupation insuffisante n'étant pas reprise en Algérie, il était logique de ne pas reproduire les dispositions en faisant application.

Par. 4 : Reprise avec relogement obligatoire

On exige ici du propriétaire qui désire exercer la reprise de l'article 17, correspondant à l'article 18 de la loi du 1er Septembre 1948, que le local qu'il doit mettre à la disposition du locataire ou occupant soit « situé dans la même agglomération ».

Relevons aussi que l'article 22, correspondant à l'article 23 métropolitain et qui s'applique aussi bien à l'article 17 qu'aux articles 18 et 19, comprend un alinéa supplémentaire qui impose au propriétaire, en cas d'égalité du nombre des occupants de chacun des locaux situés dans un même immeuble, d'exercer la reprise sur celui occupé par le moins ancien dans les lieux.

---

(1) J. O., Déb. Ass. Nat., 1er Déc. 1950, p. 8393.
(2) Fau et Debaurain : Guide des Loyers pour l'Algérie, p. 193, N° 541.

Des critiques ont été adressées à cette disposition, et il est vrai que l'on ne voit pas de raisons vraiment valables pour donner une telle prime à l'ancienneté dans l'occupation, et pour apporter ainsi, alors qu'on ne doit le faire qu'exceptionnellement, une nouvelle restriction aux droits du propriétaire en restreignant sa liberté de choix.

Notons que la loi du 1er Décembre 1951 applicable à la France métropolitaine tendant à surseoir aux expulsions de certains locataires ou occupants de bonne foi, et dont nous avons examiné les dispositions, va être, selon toutes probabilités, incessamment appliquée à l'Algérie.

Par. 5 : Reprise avec relogement dans certains cas

Deux différences qui sont des restrictions supplémentaires au moyen mis à la disposition du propriétaire figurent à l'article 18 de la loi du 30 Décembre 1950, qui ne figurent pas à l'article 19 de la loi du 1er Septembre 1948.

— Il s'agit, tout d'abord, des bénéficiaires de la reprise autres que le propriétaire lui-même. Pour que la reprise puisse être valablement exercée à leur bénéfice, il importe qu'ils ne soient pas eux-mêmes propriétaires dans un immeuble sur lequel peut s'exercer à leur profit le droit de reprise. Notons, et cela peut être regrettable, que la loi ne précise pas si cet immeuble doit être situé dans la même agglomération.

— Ensuite, pour tous les bénéficiaires, la reprise ne peut être exercée que pour des locaux correspondant à leurs besoins personnels ou familiaux et à leurs besoins professionnels.

Par. 6 : Reprise des propriétaires privilégiés

C'est une coupe sombre qui a été faite dans la liste des personnes privilégiées admises à reprendre. Et cette diminution de la liste des cas privilégiés serait, dit-on, symptomatique d'une prochaine décision dans le même sens en ce qui concerne l'article 20 de la loi du 1er Septembre 1948.

Quoi qu'il en soit, l'article 19 du texte algérien ne concerne que deux catégories de propriétaires privilégiés qui sont les suivantes :

1° Locataires ou occupants évincés en application de l'article 18 et du présent article.

2° Personnes qui occupent des locaux ayant fait l'objet, soit d'une interdiction d'habiter prononcée en application de l'article 11 du décret du 5 Août 1908, pris pour l'application en Algérie de la loi du 15 Février 1902, modifiée, soit d'un arrêté de péril prescrivant, en vertu des articles 3 à 6 de la loi du 21 Juin 1898, la réparation ou la démolition de l'immeuble menaçant ruine dans lequel ils sont situés, ou qui occupent des locaux situés dans les immeubles acquis ou expropriés à la suite d'une déclaration d'utilité publique.

Ils correspondent aux bénéficiaires privilégiés de l'article 20, 3°, alinéa in fine et 4° alinéa de la loi métropolitaine.

Par. 7 : Reprise des locaux meublés

Logiquement, puisque l'Ordonnance du 11 Octobre 1945 n'est plus applicable à l'Algérie, et que la notion d'occupation insuffisante n'est pas prise en considération dans la loi du 30 Décembre 1950, l'article 42 supprime, dans son troisième alinéa, toutes les allusions à cette Ordonnance et à la notion d'occupation insuffisante qui figurent à l'article 45 du texte métropolitain.

Il en résulte une certaine simplification, ou tout au moins plus de clarté, puisqu'est ainsi supprimée une source ce conflits dans l'interprétation de cette disposition (1).

CHAPITRE II

MOYENS TIRÉS DES DISPOSITIONS CONCERNANT LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENT D'OFFICE

Ces moyens sont indentiques à ceux mis à la disposition du propriétaire dans la Métropole.

Les Préfets peuvent à tout moment mettre fin aux attributions de logements. Les propriétaires désirant recouvrer leurs logements devront donc s'adresser à eux.

Comme, en Algérie, les réquisitions de logement n'existent plus, la décision de l'Assemblée Algérienne homologuée par décret du 30 Décembre 1950, énumère les conditions dans lesquelles le propriétaire pourra obtenir la libre disposition du logement occupé par le prestataire.

— Il pourra, tout d'abord, reprendre son logement, lorsque l'occupant ne remplira plus les conditions que fixait l'article 21 du décret du 29 Juin 1946 pour l'obtention d'un logement d'office.

— Il sera aussi admis à faire valoir que le bénéficiaire dispose d'un logement vacant dans la même localité.

— Il pourra, enfin, utilement invoquer la mauvaise foi de l'occupant, spécialement, précise la Décision, lorsque ce dernier dispose, au profit d'un tiers et de quelque manière que ce soit, de tout ou partie des locaux réquisitionnés.

---

(1) Voir 2e Partie, Chapitre I, Section IV, par. 2.

CONCLUSION

I) INFLUENCE DU MAINTIEN DANS LES LIEUX SUR LE CONTRAT DE LOCATION

La location d'un local à usage d'habitation ou professionnel est un contrat par lequel un bailleur s'engage à mettre pendant un certain temps une telle chose au service d'un preneur moyennant un certain prix que celui-ci s'oblige à lui payer (1).

Lorsqu'on estime que le contrat de location se trouve transformé par les législations exceptionnelles des loyers, on veut évidemment dire que la règle générale contenu dans le Code civil : « Les conventions légalement formées tiennent lieu de lois à ceux qui les ont faites », a reçu une atteinte.

Il est évident que la taxation des prix, les divers aménagements autoritaires du contrat de bail qui s'imposent aux parties nonobstant toutes conventions contraires, les prorogations de baux, sont autant de dispositions qui, d'exceptionnelles devenant peu à peu normales, ont altéré la règle de la liberté des conventions.

Cette mise à l'écart par les lois sur les loyers et par bien d'autres, en raison de circonstances ou de situations exceptionnelles ou simplement intéressantes, du principe contenu dans l'article 1134 du Code civil, a donné lieu à de nombreux développements d'éminents auteurs et abouti à des considérations générales ou particulières très intéressantes, mais qui forment, de nos jours, une masse de savants lieux communs que nous ne voulons pas tenter d'analyser ou de compléter.

Disons simplement que les circonstances ont imposé dans de nombreux domaines de l'activité humaine et dans les relations qu'impose la vie en société, un interventionnisme qui, d'après Lacordaire, affranchit, là où la liberté opprimerait.

Notre projet ici est plus modeste. Il est d'essayer de dégager rapidement, compte tenu de l'étude que nous venons de faire, l'influence profonde et réelle exercée, par le fait même qu'il existe une institution légale du maintien dans les lieux, sur le contrat de bail primitivement passé entre le bailleur et le preneur d'un local à usage d'habitation ou professionnel.

Cette influence se découvre, tout d'abord, d'une façon évidente et tangiblement appréciable, par la nature et les caractères nouveaux que revêt le contrat de bail. Elle peut être aussi aperçue, à notre avis, dans la manifestation plus psychologique d'un état d'esprit.

La nature nouvelle conférée au contrat de bail par l'existence même de l'institution du maintien dans les lieux n'est pas dissociable de l'existence parallèle des divers aménagements légaux de ce contrat.

---

(1) Baudry-Lacantinerie : Droit civil, t. 2, p. 495, N° 1104 et suiv., éd. Sirey 1921.

La vérité, n'est, évidemment pas toute d'une pièce, mais on peut. semble-t-il, émettre, sur la transformation du contrat de bail, les considérations suivantes :

Les circonstances économiques résultant de la pénurie des logements ont placé les bailleurs dans une situation plus puissante que les preneurs. Si bien que ces derniers, sous le régime de l'autonomie de la volonté, sont inéluctablement obligés d'accepter les conditions que leur imposent leurs co-contractants. Ils seront obligés, par exemple, de se contenter de baux verbaux ou de baux résiliables à la convenance du bailleur. La stabilité d'une possession garantie par un contrat à durée déterminée leur étant, très certainement, systématiquement refusée. Censés avoir voulu toutes les clauses du contrat de bail qui leur sera, en général, proposé par les bailleurs, le régime juridique de leur convention, pour sacrifier au point de vue classique, se rapprochera de l'idée moderne du contrat d'adhésion.

Ces mêmes circonstances économiques et les résultats qu'elles ont provoqués dans les rapports entre bailleurs et preneurs de logements, ont amené l'intervention législative qui, par l'institution du maintien dans les lieux à la fin de la location, a rétabli l'équilibre rompu par la trop grande puissance de l'un des contractants, et, pour rester toujours fidèle au point de vue classique, a radicalement transformé le contrat d'adhésion en un acte-condition.

En d'autres termes, le domaine contractuel dans lequel se mouvaient autrefois les parties a, sous la pression des réalités, fait place au domaine institutionnel.

Mais une influence indirecte plus curieuse et, pourrait-on dire, plus sournoise, résulte, pour le contrat de location, de l'existence d'un maintien dans les lieux à la fin de ce contrat. C'est l'état d'esprit provoqué chez les parties par la législation spéciale.

— Le bailleur, en général, ne connaît certes pas les détails de cette législation, les règles du maintien dans les lieux, ni les moyens mis à sa disposition pour y faire échec. Mais il sait que lorsqu'il se lie, c'est, en principe, indéfiniment et sous des conditions qu'il ne saurait contrôler.

— Le preneur, le plus souvent, n'a pas approfondi les modalités de protection de son occupation des lieux. Mais il a conscience qu'une fois qu'il y est installé, on ne peut pratiquement plus l'en déloger.

Un état d'esprit se crée alors, qui n'est peut-être que la tendance actuelle des individus à se réfugier derrière les lois pour légitimer leur comportement dans la vie en société, sans qu'aucune considération de bonne foi ou d'équité n'intervienne guère plus chez eux. Le régime institutionnel est accepté par tous. Dans la généralité des cas, aucun d'entre eux ne songera plus à imposer ou exiger un bail écrit à durée déterminée lors de l'entrée dans les lieux. Ni le bailleur ni le preneur n'aura l'idée de prévoir une convention particulière contenant certaines clauses et conditions qu'il pourrait très certainement conclure souvent régulièrement.

Le régime actuel de l'occupation des locaux d'habitation est le bail verbal à durée indéterminée. Et l'existence du maintien dans les lieux à la fin de ce bail, fait que les parties font de l'institution leur complète convention, ou plutôt confondent l'une et l'autre. Et c'est pourquoi l'on voit si souvent en justice un propriétaire qui cite son locataire devant le juge des loyers pour le voir déclarer déchu du bénéfice du maintien dans les lieux, sans penser à lui donner préalablement congé. Et le locataire, s'il n'est utilement conseillé, ne songe habituellement pas à soulever l'incompétence de la juridiction spéciale devant laquelle il est cité.

Il faut, d'ailleurs, signaler ici une opinion ingénieuse de M. Paul Esmein (1). Cet éminent auteur estime, en donnant des arguments très séduisants, que bail verbal et maintien dans les lieux doivent être considérés comme des situations identiques. Mais les raisons majeures de cette assimilation sont des questions d'opportunité. Il faut reconnaître que la situation envisagée du point de vue de l'assimilation des deux situations permet de résoudre plus logiquement certains problèmes. Ainsi serait plus équitablement réglé le sort des personnes vivant habituellement dans un logement considéré avec le locataire ou l'occupant au décès de ce locataire ou occupant. Ces personnes seraient, sans contestations, maintenues dans les lieux, que le bail verbal eût ou non pris fin par un congé à l'époque du décès. D'autre part, les héritiers du défunt qui n'habitaient pas les lieux ne pourraient prétendre s'y installer, même si le propriétaire avait négligé de donner congé avant le décès de son locataire verbal. De même, en cas de vente de l'immeuble loué verbalement ou occupé, la question de l'éviction du locataire ou occupant ou de son maintien ne donnerait plus lieu à controverses.

Mais, quoique les éléments relevés par M. Esmein et l'état d'esprit que nous avons signalé rendent très facile cette fusion des deux situations : bail verbal et maintien dans les lieux, nous ne pensons pas qu'il soit possible ni souhaitable de les assimiler.

La loi, en effet, prévoit formellement que le maintien dans les lieux n'intervient qu'à l'expiration des baux conclus entre les parties. D'autre part, traditionnellement, est distinguée la situation des parties en cours de bail de celle de ces mêmes parties lorsque congé a été donné.

Peut-être est-il vain de s'attacher à une solution qui semble dépassée par la réalité des relations entre les individus, mais il nous paraît y avoir ici, découlant de la différence entre ces deux situations, un principe dont la rigueur ne doit fléchir qu'en présence de situations impératives qui ne nous semblent pas exister ici.

Ce que l'on peut dire, à notre avis, c'est que l'état d'esprit qui se manifeste chez les bailleurs et les preneurs de logements, et qui est déterminé par l'existence du maintien à l'expiration du contrat, exerce sur celui-ci une influence profonde, susceptible, avec la persistance des circonstances qui motivent l'institution du maintien dans les lieux, de modifier considérablelment la nature du contrat de location.

---

(1) Bail verbal et Maintien dans les lieux : J.C.P., 5 Mai 1949, D. 764.

II) INFLUENCE DU MAINTIEN DANS LES LIEUX SUR LE DROIT DE PROPRIÉTÉ DU BAILLEUR

« Le pouvoir juridique le plus complet d'une personne sur une chose, droit en vertu duquel une chose se trouve soumise d'une manière absolue et exclusive à la volonté et à l'action d'une personne » (1).

Cette conception unitaire du droit de propriété, basée sur la conviction qu'il est conforme à l'intérêt général et profitable à la société de laisser les particuliers libres de diriger à leur gré leur patrimoine, a reçu des atteintes nombreuses et profondes depuis le Code civil.

D'une façon générale, le droit de propriété absolu a été limité et ramené à des proportions plus humaines, tant par la jurisprudence qui a sanctionné les abus que l'on pouvait faire de ce droit, que par diverses lois qui l'ont organisé sur des points déterminés.

En ce qui concerne plus particulièrement les droits nouveaux conférés par la loi aux preneurs dans les différents contrats de louage, il faut bien convenir que le propriétaire de l'immeuble loué se voit déposséder d'une partie de ses prérogatives au profit de ceux qui font valoir le bien, fermiers ou commerçants, très protégés dans leurs intérêts acquis. Et l'on parle actuellement de propriété culturale et de propriété commerciale.

Diverses lois et dispositions successives sont aussi venues porter des atteintes considérables aux droits du bailleur propriétaire de maisons divisées en appartements loués à usage d'habitation ou professionnel à des particuliers.

L'usus, le fructus, l'abusus ont été profondément altérés par les diverses réglementations tenant à la taxation du prix du loyer, à la restriction de la faculté pour le propriétaire de changer la destination des lieux, etc...

Mais l'institution du maintien dans les lieux est certainement la disposition qui a le plus considérablement affecté le droit de propriété du bailleur. Le maintien dans les lieux réalise l'occupation de la propriété d'autrui dans un but d'intérêt privé.

Le droit réel du propriétaire bailleur et le droit personnel du locataire à usage d'habitation se trouvent plus que jamais chacun à la limite de la réalité et de la personnalité. La plus importante, en effet, des prérogatives actuelles du propriétaire bailleur ne participe plus proprement de la nature des droits réels, c'est une créance garantie par un privilège, celle du loyer. Quant à l'occupant, son droit, jusqu'ici considéré comme contractuel, se hausse à la dignité de droit légal, de droit institutionnel.

---

(1) Aubry et Rau : Droit civil, p. 256 et suv., T. II, éd. Marchal et Billard, 1897.

On a voulu situer cette transformation des droits dans une conception nouvelle toute sociale du droit de propriété en matière immobilière, conception attribuée à Saint Thomas d'Aquin, et qui fait que le propriétaire a l'obligation de n'utiliser son bien que dans la mesure où cet usage correspond à sa fonction sociale (1).

On a dit aussi, très justement, que l'on s'acheminait vers une forme nouvelle de la propriété, au cours d'une évolution opérée sous une forme déjà produite dans l'histoire et qui vérifie une sorte de loi de transformation du louage. Le droit de l'occupant deviendrait alors un domaine utile tendant à s'identifier à la propriété, tandis que le droit du propriétaire se réduirait à un simple domaine éminent dont l'utilité concrète se ramènerait à percevoir quelques redevances pécuniaires (2).

Peut-on dire que le maintien dans les lieux a transformé durablement le droit de propriété du bailleur ?

Il est difficile de ne voir dans la législation spéciale des loyers et plus particulièrement dans l'institution du maintien dans les lieux qu'une réglementation imparfaite de la crise de l'habitation.

Il est délicat aussi d'en dégager une volonté du législateur moderne d'organiser des formes nouvelles de propriété immobilière.

Un fait est certain, c'est que l'unité du droit de propriété des immeubles à usage d'habitation est actuellement brisée.

Il importe toujours de considérer que les circonstances qui ont provoqué cette brisure peuvent disparaître, et cette disparition ramener l'état antérieur.

Mais, d'un autre côté, il faut tenir compte de ce que l'établissement et la persistance de ces circonstances ont provoqué, établi et perpétueront, peut-être, un état d'esprit nouveau susceptible, une fois les causes premières disparues, de motiver et de consacrer la pérennité des nouvelles règles de droit exceptionnement élaborées.

Le sentiment général qu'une situation est normale provient surtout d'une habitude prise. Et se trouve ainsi fondée une législation qui n'est, après tout, comme toutes les législations, que l'expression de la « substance des idées communes » (1).

*
**

(1) P.-H. Teigen, Ass. Nat., Juillet 1948.
(2) Georges Ripert : R. D., 23 Déc. 1948, Chron. p. 43.
(3) Hauriou, cité par Maynau, thèse : Les Fictions de contrats, Montpellier, 1924, page 339.

Nous voudrions, pour clore très simplement ces considérations sur le maintien dans les lieux des occupants de locaux à usage d'habitation et professionnels et les moyens pour le bailleur d'y mettre fin, faire deux observations d'ordre général qui nous semblent pouvoir servir de conclusion à l'étude que nous avons tenté de mener à bien.

Tout d'abord, et nous nous excusons ici de rejoindre les premières phrases de notre introduction dans l'évidence qu'elles énoncent, l'organisation du maintien dans les lieux, telle qu'elle résulte aujourd'hui des textes, est le produit laborieux et presque définitif de l'évolution provoquée par une conjoncture.

Mais les circonstances qui l'ont fait établir peuvent cesser. Le maintien dans les lieux ne saurait plus alors avoir de raison d'être.

En d'autres termes, si les constructions à usage d'habitation garnissaient le champ d'application territorial du maintien dans les lieux de telle sorte que le logement de chacun ne fut plus un problème insoluble, l'institution légale du maintien serait obligée de céder la place aux conséquences normales d'une convention conclue dans de véritables conditions de liberté des consentements.

Ceci, sous réserve qu'un état d'esprit nouveau créé par la persistance d'une législation spéciale ne perpétue pas légalement tout ou partie des habitudes prises. lorsque les circonstances exceptionnelles auront disparu.

En second lieu, il faut bien reconnaître que nous en sommes à la saison des lois. Des textes très complets prétendent tout dire et tout régler dans la défiance que semble avoir la législation vis-à-vis des juridictions qui ont à appliquer et interpréter les dispositions qu'ils édictent.

Le résultat de cette façon de voir et de procéder est de provoquer aussi chez les individus un état d'esprit qui les fait, en dehors de toutes considérations de bonne foi ou d'équité, se réfugier derrière la loi, non plus alors, très souvent, protectrice de leurs droits, mais complice de leurs désirs.

Le juge se trouve parfois lié par des textes impératifs qui ne lui permettent aucune appréciation de cas ou de circonstances particulières, et lui font un devoir de consacrer l'inéquitable.

On peut se demander s'il n'eût pas mieux valu, ainsi que le réalise pour certains cas et dans un certain sens, la loi du 1er Décembre 1951, poser quelques règles nouvelles clairement énoncées, et laisser apprécier, dans chaque cas, l'étendue d'un maintien ou l'opportunité d'une reprise à des magistrats placés près des réalités et dotés de pouvoirs d'investigation spécialement étendus.

Vu :
Le Président,
André BRETON.

Vu :
Le Doyen,
André BRETON.

Vu et permis d'imprimer.
A Alger, le 24 Avril 1952.
Le Recteur,

BIBLIOGRAPHIE

Adrien Peytel : Doctrines : Gazette du Palais.

Aubry et Rau : Droit civil, 6e édit., par P. Esmein.

Arienzo : Lanueva legge sulle locazioni. Ed. Giuffre, Milano, 1950.

Baudry-Lacantinerie : Traité de Droit civil. Sirey, 1922.

Baudry-Lacantinerie et Wahl : Traité du Prêt.

Boza : Los Arrendamientos urbanos, Madrid 1946.

Coryne : Commentaire de l'Ordonnance du 11 Octobre 1945. Rev. Loyers. 1945.

Crevier et Ch. Jourdain : Taxation des logements par l'Université, dans Mém. de la Société de l'Hist. de Paris, 1877.

Emile Bridrey : Condition juridique des Croisés et privilège de Sainte-Croix. Thèse, Caen 1900.

Fr. Olivier-Martin : L'Organisation Corporative de la France d'Ancien Régime. Sirey 1938.

Fr. Olivier-Martin : Histoire du Droit Français, Domat-Montchrestien, 1948.

G. Ripert : La propriété des maisons d'habitation et la loi du 1er Sept. 1948. Chron. Dalloz. 1948. 193.

G. Hubrecht : Notes sous Jurisprudence. J.C.P. 1948, p. 4847.

Guy Fau et André Bebeaurain : Guide des Loyers pour l'Algérie. Annales des Loyers, Forcalquier (Basses-Alpes). 1951.

Henri Meunier : Commentaire Théorique et Pratique de la Loi relative aux Baux à Loyer. Edit. « Gaz. du Palais ». 1918.

J. de Sturler : Les Relations politiques et les échanges commerciaux entre le Duché de Brabant et l'Angleterre au Moyen-Age. 1936.

Jacques Archevêque : Chroniques. Gaz. Pal. 1950.

Joseph Galinier : Le Régime des Loyers depuis 1914 et l'évolution du droit. Thèse, Montpellier. 1922.

Lerebour-Pigeonnière : Précis de Droit International Privé. Dalloz. 1937.

Lucien Rico : La Loi sur les Loyers en Algérie. Librairie Universitaire, Alger 1951.

Marcel La Haye et Jos. Vankerkhove : Commentaire de la Loi du 20-12-1950 portant les dispositions exceptionnelles en matière de Baux à Loyer. Ed. Ferd. Larcier. S.A., Bruxelles.

Maurice Prévost : Chroniques. Gaz. Pal. 1950.

M. R.-E. Megaary : « The Rent Acts », Steven and Sons, Ltd, cf. 119-120, Chancery-Lane. London, W.C. 2.

Miss E. Dangerfield : « Rent Restrictions » published by the same firm.

Milhaud : Répertoire des Justices de Paix. Sirey 1932.

Pabon : Traité des Justices de Paix. Sirey 1926.

Pansa : La nuova disciplina delle Locazioni. Ed. Jovene, Naples 1951.

Paul Esmein : Doctrine : Bail verbal ou maintien dans les lieux : J.C.P. 1948, 764.

Payen et Petitjean : Commentaire de la loi du 20-12-50 sur les Baux à Loyer. Ed. « Bruylants », Bruxelles.

Planiol et Ripert : Traité de Droit civil : Dalloz 1947.

Savatier : Chroniques. Dalloz. 1946.

Tabet : Le locazioni urbane nella legislaziona vincolistica, éd. Foro italiane.

TABLE DES MATIÈRES

PAGES

AVANT-PROPOS 5

INTRODUCTION 7

I. Evolution historique 9

II. Situation dans les pays voisins de la France 23
a) Allemagne — b) Angleterre — c) Belgique — d) Espagne — e) Italie — f) Suisse.

PREMIERE PARTIE

Le Maintien dans les lieux 29

A) En France Métropolitaine 31

CHAPITRE I

Où s'applique le maintien dans les lieux 31

SECTION I. — Champ d'application du maintien dans les lieux de la loi du 1er Septembre 1948 32

Par. 1 : Le Département de la Seine et dans un rayon de 50 kilomètres autour de Paris 32

Par. 2 : Communes de plus de 4.000 habitants ou distantes de moins de 5 kilomètres des villes de 10.000 habitants 33

Par. 3 : Communes où le dernier recensement accuse un accroissement d'au moins 5 % sur le précédent 33

Par. 4 : Communes sinistrées 33

Par. 5 : Communes où la loi sera rendue applicable par décret 34

Par. 6 : Variation dans le temps du champ d'application territorial .. 34

SECTION II. — Champ d'application du maintien dans les lieux de la loi du 2 Avril 1949 35

SECTION III. — Champ d'application du maintien dans les lieux après attribution de logement d'office 36

CHAPITRE II

A qui s'opplique le maintien dans les lieux 38

SECTION I. — Bénéficiaires de la loi du 1er Septembre 1948 38

Par. 1 : Locataires 38

Par. 2 : Sous-locataires 43

PAGES

Par. 3 : Cessionnaires 50
Par. 4 : Echangistes 50
Par. 5 : Personnes vivant dans les lieux au décès de l'occupant 57
Par. 6 : Sinistrés et Réfugiés 60
Par. 7 : Occupants dispensés d'augmentations de loyer 62
Par. 8 : Bénéficiaires de réductions de loyer 64
Par. 9 : Familles nombreuses évincées 65
Par. 10 : Etrangers 65
Par. 11 : Personnes morales de droit privé 66
Par. 12 : Administrations publiques 67
Par. 13 : Fonctionnaires publics 68
Par. 14 : Personnes faisant l'objet d'une décision judiciaire d'expulsion 69
Par. 15 : Cas de cession de l'immeuble occupé par des personnes ayant droit au maintien dans les lieux 70
Par. 16 : L'Occupant de bonne foi 76

SECTION II. — Bénéficiaires de la loi du 2 Avril 1949 79
Par. 1 : Les clients et les locataires 79
Par. 2 : Les personnes vivant dans les lieux au décès ou au départ de l'occupant 80
Par. 3 : Clients expulsés 80

SECTION III. — Bénéficiaires du maintien dans les lieux après attribution de logement d'office 80

CHAPITRE III

A quoi s'applique le maintien dans les lieux 83

SECTION I. — Locaux objets de la loi du 1er Septembre 1948 83
Par. 1 : Locaux d'habitation et professionnels et locaux accessoires . 83
Par. 2 : Locaux meublés 91
Par. 3 : Locaux construits ou achevés postérieurement au 1er Septembre 1948 91
Par. 4 : Locaux utilisés commercialement avant le 1er Juin 1948 .. 92
Par. 5 : Locaux obtenus par reconstruction, surélévation ou addition de construction 93
Par. 6 : Locaux ayant fait l'objet d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril en prescrivant la réparation ou la démolition 94
Par. 7 : Locaux situés dans des immeubles acquis ou expropriés à la suite d'une déclaration d'utilité publique 95
Par. 8 : Locaux de plaisance 95
Par. 9 : Locaux accessoires d'un contrat de travail 95
Par. 10 : Locaux loués saisonnièrement 98
Par. 11 : Habitations à bon marché 100
Par. 12 : Immeubles sans affectation individuelle construits par l'Etat 101

SECTION II. — Locaux objets de la loi du 2 Avril 1949 102
Par. 1 : Hôtels, pensions de famille et logements 102
Par. 2 : Locaux ayant fait l'objet d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril prescrivant la réparation ou la démolition .. 102

PAGES

Par. 3 : Locaux situés dans des immeubles acquis ou expropriés à la suite d'une déclaration d'utilité publique 103
SECTION III. — Locaux objets du maintien dans les lieux après attribution de logement d'office 103

CHAPITRE IV

Caractères du maintien dans les lieux 105

B) En Algérie 109

CHAPITRE I

Où s'applique le maintien dans les lieux 109
SECTION I. — Champ d'application du maintien dans les lieux de la loi du 30 Décembre 1950 109
SECTION II. — Champ d'application du maintien dans les lieux après attribution de logement d'office 110

CHAPITRE II

A qui s'applique le maintien dans les lieux 110
SECTION I. — Bénéficiaires du maintien dans les lieux de la loi du 30 Décembre 1950 110
Par. 1 : Dispositions non reprises 111
Par. 2 : Dispositions ajoutées ou modifiées 111
SECTION II. — Bénéficiaires du maintien dans les lieux après attribution de logement d'office 113

CHAPITRE III

A quoi s'applique le maintien dans les lieux 114
SECTION I. — Locaux objets de la loi du 30 Décembre 1950 114
Par. 1 : Dispositions non reprises 114
Par. 2 : Dispositions ajoutées ou modifiées 114
SECTION II. — Locaux objets du maintien dans les lieux après attribution de logement d'office 114

DEUXIEME PARTIE

Moyens pour le bailleur de faire cesser le maintien dans les lieux

A) En France Métropolitaine 115

CHAPITRE I

Moyens tirés de la loi du 1er Septembre 1948 117
SECTION I. — Moyens découlant de la situation privilégiée du bailleur 117
*Par. 1 :*Reprise avec relogement obligatoire 117
Par. 2 : Reprise avec relogement dans certains cas 127
Par. 3 : Reprise des propriétaires privilégiés 136
Par. 4 : Priorité du propriétaire sinistré 139
SECTION II. — Moyens résultant du mode de jouissance ou de la situation particulière du preneur 140
Par. 1 : Reprise sur les personnes morales 140
Par. 2 : Non-occupation 140

PAGES

Par. 3 : Pluralité d'habitations 142
Par. 4 : Occupation insuffisante 142
Par. 5 : Occupants qui possèdent un autre local ou peuvent exercer un droit de reprise 144
SECTION III. — Moyens tenant à l'objet de la location 145
Par. 1 : Pour reconstruire ou surélever 145
Par. 2 : Utilisation temporaire des lieux occupés pour des travaux de reconstruction, surélévation, addition de construction 148
Par. 3 : Pour construire sur les locaux accessoires 149
SECTION IV. — Moyens venant des modalités de la location 150
Par. 1 : Reprise du local loué ou sous-loué provisoirement 150
Par. 2 : Reprise des locaux meublés 151
SECTION V. — Survie de certains moyens donnés par les législations antérieures 154

CHAPITRE II

Moyens tirés de la loi du 2 Avril 1949 156
SECTION I. — Moyens découlant de la situation privilégiée du bailleur 156
SECTION II. — Moyens résultant du mode de jouissance ou de la situation particulière du preneur 157
Par. 1 : Résidence principale ou nécessité du travail 157
Par. 2 : Clients qui possèdent un autre logement ou peuvent exercer un droit de reprise 157

CHAPITRE III

Moyens tirés des dispositions concernant le logement d'office 158

B) En Algérie :

CHAPITRE I

Moyens tirés de la loi du 30 Décembre 1950 159
Par. 1 : Occupants qui possèdent un autre local ou peuvent exercer un droit de reprise 159
Par. 2 : Pour reconstruire ou surélever 159
Par. 3 : Utilisation temporaire des lieux loués pour des travaux de reconstruction, surélévation, addition de construction 160
Par. 4 : Reprise avec relogement obligatoire 160
Par. 5 : Reprise avec relogement dans certains cas 161
Par. 6 : Reprise des propriétaires privilégiés 161
Par. 7 : Reprise des locaux meublés 162

CHAPITRE II

Moyens tirés des dispositions concernant les attributions de logement d'office 162

CONCLUSION 163
I) Influence du maintien sur le contrat de location 165
II) Influence du maintien sur le droit de propriété du bailleur 168

BIBLIOGRAPHIE 171

ACHEVÉ D'IMPRIMER
le 21 MAI 1952, sur les
presses de la Société des
Papeteries et Imprimeries
L. FOUQUE, à ORAN